

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/12/22

19.04.2022, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis

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

Üürivaidlusasi

M. L. (ik xxx; e-post: [xxx](#)) nõuded OÜ E.KV (registri-
kood xxx; aadress Harju maakond, xxx; e-post: [xxx](#);
[xxx](#)) vastu tunnustada xxx Tallinnas asuva eluruumi
üürilepingu lõppemist 12.10.2021, kohustada OÜ-d
E.KV tagastama M. L. tagatisraha 1400 eurot ja enam-
makstud üür 397,10 eurot ning välja mõista OÜ-lt E.
KV M. L. kasuks viivis tagatisraha tagastamisega
viivitamise eest 113,40 eurot ja alates 04.03.2022 määras
0,1% päevas iga tagastamisega viivitatud päeva eest.

Istungil osalenud isikud

Avaldaja M. L., vastustaja OÜ E. KV seaduslik esindaja A.
P.

Asja läbivaatamise kuupäev

07.04.2022.

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. M. L. nõuded rahuldada.
2. Lugeda xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks 16.03.2020 sõlmitud üürileping lõppenuks 12.10.2021.
3. Välja mõista OÜ-lt E. KV M. L. kasuks tagastamata tagatisraha 1400 (üks tuhat nelisada) eurot ja ette makstud üür 397,10 eurot (kolmsada üheksakümmend seitse eurot 10 senti), kõik kokku 1797,10 eurot (üks tuhat seitsesada üheksakümmend seitse eurot 10 senti), kohustades OÜ-d E. KV kandma 1797,10 eurot üle M. L. arvelduskontole xxx.
4. Välja mõista OÜ-lt E. KV M. L. kasuks viivis 113,40 eurot (ükssada kolmteist eurot 40 senti) ja alates 04.03.2022 määras 0,1% päevas iga tagatisraha tagastamisega viivitatud päeva eest kuni tagatisraha tagastamiseni.

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 kohtusse 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. Hagis võib esitada samad nõuded, mis esitati komisjonile. 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avaldaja avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 03.03.22 esitatud avalduse kohaselt sõlmiti avaldaja M. L. kui üürniku ja vastustaja OÜ E. KV kui üürileandja vahel 16.03.20 üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Selle lepinguga seoses soovib avaldaja esitada vastustajale kolm nõuet: 1) ta vaidlustab lepingu lõppemise kuupäeva; 2) ta esitab nõude tagatisraha tagasimaksmiseks, mida üürileandja ei ole teinud lepingus sätestatule kohaselt, so kahe kuu jooksul pärast lepingu lõppemist; 3) ta esitab nõude enammakstud üüri tagasimaksmiseks.

Avalduse kohaselt esitas üürnik lepingu lõpetamise teate üürileandjale kirjalikult 12.09.21, üüriobjekti üleandmine toimus 11.10.21. Täies mahus andis üürnik üüriobjekti üle 12.10.21, mil tagastas viimased võtmed. Üürileandja väitis kirjavahetuses, et ta on alustanud pärast korteri vastuvõtmist selle värskendusremondiga ja leidis ühepoolset, et üürileping kehtib kuni uue üürilise leidmiseni või kuni 3 kuud lepingu ülesütleamise kuupäevast alates. Üürnik vaidlustab üürileandja seisukoha tuginedes alljärgnevale.

Üürnik täitis üürilepingus lepingu lõpetamisega sätestatud kohustused 12.10.21 seisuga. Lepingu p 7.1. kohaselt on üürnik kohustatud lepingu kehtivuse viimasel päeval eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma - üürnik vabastas eluruumi ja andis selle üürileandjale lõplikult üle 12.10.21. Lepingu p 7.3 kohaselt tagastab üürnik lepingu lõppemisel üürileandjale kõik eluruumi võtmed - üürnik tagastas eluruumi võtmed täies mahus 12.10.21. Võlaõigusseaduse § 284 punkt 2 kohaselt ei tohi üürileandja kehtiva lepingu korral alustada remonttöödega enne, kui üürnik selleks pole luba andnud. Üürileandjal puudub üürniku nõusolek üüriobjektil remonttööde tegemiseks, üürnik ei ole selleks luba andnud, üürileandja ei ole küsinud remonttööde tegemiseks luba. Üürileandja on käitunud lepingu lõppemisele kohaselt, kus ta on üüriobjekti vastu võtnud, küsinud kõik võtmed enda valdusesse ning kasutanud üüriobjekti oma äranägemise kohaselt remonttööde tegemiseks. Üürileandjal puudub alus nõuda üüri tasumist alates 13.10.21. Avaldaja palub lugeda lepingu lõppemise kuupäevaks 12.10.21 ning üürileandja nõuded edasise perioodi üürisummade kohta alusetuks.

Üürnik nõuab tagatisraha tagastamist täies ulatuses, so 1400 eurot, toetudes lepingu p-le 4.5, mille kohaselt üürileandja tagastab tagatisraha üürnikule kahe kuu jooksul pärast lepingu lõppemist. Leping lõppes 12.10.21. Seisuga 03.03.22 ei ole üürileandja tagatisraha üürnikule tagastanud ega esitanud üürnikule rahalist nõuet. Vastavalt lepingu p-le 4.6 maksab üürileandja tagatisraha tagastamisega viivitamisel üürnikule viivist 0,1% tagastamisele kuuluvalt summalt iga viivitatud päeva eest. Üürnik esitab nõude viivistasu maksmiseks 03.03.22 seisuga 113,40 eurot, kusjuures intress kasvab iga maksega viivitatud päevaga (osundab lisatud viivisekalkulaatori väljatrükile). Eelnevast lähtuvalt nõuab üürnik üürileandjalt 03.03.22 seisuga kokku 1513,40 eurot, millele lisandub intress iga maksega viivitatud päeva eest.

Tuginedes lepingu lõppemisele seisuga 12.10.21, nõuab avaldaja enammakstud üüri tagastamist 397,10 eurot (perioodi 13.10.21-31.10.21 eest). Kalkulatsiooni alus: arve oktoobrikuu eest (ettemaks) kogusummas 650 eurot, millest 1 päeva maksumuseks kujuneb $(650/31) \cdot 20,96$ eurot. 19 päeva (vahemik 13.10.21-31.10.21) $\times 20,9$ eurot = 397,10 eurot.

Avalduse esitamise seisuga ei ole E. KV OÜ tagastanud tagatisraha ega ka enammakstud üüri, sõltumata korduvatest kirjalikest pöördumistest. Eelloetletust lähtuvalt esitab avaldaja E. KV OÜ vastu nõude 03.03.22 seisuga kokku 1910,50 eurot, mille palub tasuda üürniku arvelduskontole xxx. Antud summale lisandub tagatisraha tagastamise viivitamisest tulenev viivistasu iga täiendava viivitatud päeva eest.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Selgitas, et pärast lepingu tähtaja möödumist 15.03.21 jätkas ta eluruumi kasutamist ja üürileping

muutus tähtajatuks lepinguks. Üüri suurus oli alates 10.03.21 vastavalt lepingus kokkulepitule 650 eurot. Lepingu sõlmimisel 2020. aastal maksis ta üürileandjale tagatisraha 1400 eurot, eluruumi andis talle üürilepingu sõlmimisel üle maakler akti alusel.

Avaldaja teatas 12.09.21 üürileandjale e-kirja teel lepingu lõpetamise soovist. Üürileandja e-kirjale ei vastanud, kuid 17.09.21 lepiti telefoni teel kokku, et üürileping lõpeb seaduses sätestatud kolme kuu möödumisel või kui üürileandja leiab uue üürniku.

Avaldaja, vastustaja ja maakler kohtusid 11.10.21 eluruumis selle ülevaatamiseks. Avaldaja osundas paarile kahjustunud kohale, maakler teatas, et eluruumis on vaja teha värskendusremont. Avaldaja oli selleks ajaks eluruumi oma asjadest vabastanud, oli jäänud vaid üks kott asjadega. Vastustaja soovil andis avaldaja ära tal tol hetkel kaasas olnud võtmed, viimased võtmed andis avaldaja üle maaklerile 12.10.21. Lepingu lõpetamisest kohtumisel ei räägitud.

Avaldaja hindas, et võtmete üleandmisega üürileping lõppes. Ta teatas üürileandjale kirjalikult kõigi võtmete üleandmisest, kuid üürileandja vastas 18.10.21, et üürileping kestab edasi, kuna seadus näeb ette kolmekuulise etteteatamise tähtaja. Selline seisukoht oli avaldajale üllatus, sest eluruumis oli juba alustatud remondiga. Avaldaja soovis lugeda üürilepingu lõppenuks 12.10.21, kui andis üle viimased võtmed, kuid vastustaja ei olnud sellega nõus. Vastustaja teatas uue üürniku leidmisest 15.11.21.

Üürilepingu lõpetamist kirjalikult vormistatud ei ole. Tagatisraha küsis avaldaja esimest korda tagasi 15.11.21, nõude tagatisraha ja enamakstud üüri tagastamiseks esitas jaanuaris 2022. Kuigi vastustaja oli avaldajale vastanud, et esitab eluruumi kahjustuste hüvitamiseks kalkulatsioonid, ei ole vastustaja avaldajale midagi esitanud. Vastustaja soovile kokku saada vastas avaldaja eitavalt, sest soovis üürilepingu teemadel kirjalikult suhelda.

Avaldaja jäi istungil seisukohale, et üürileping lõppes 12.10.21, sest ta oli tagastanud võtmed ja eluruumis oli alustatud remondiga. Nõuab tagasi tagatisraha 1400 eurot, viivist selle tagastamisega viivitamise eest üürilepingus kokku lepitud määras ja 13.10 – 31.10.21 eest ette makstud üüri 397,10 eurot.

Vastustaja vastus

Vastustaja OÜ E. KV kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega, mis saadeti 07.03.22 ja 18.03.22 äriregistri registriaadressile kantud elektronpostiaadressile [xxx](#) (tlk 26-27, 29, 39-40, 43) ja loetakse tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi TsMS) § 311¹ lg 5¹ alusel adressaadile kättoimetatuks viie tööpäeva möödudes. Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avaldus koos sellele lisatud tõenditega ja anti võimalus nõuete osas vastuse esitamiseks. Vastustaja komisjonile nõuete osas vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja avaldaja nõuetele vastu. Kinnitas, et sai 12.09.21 avaldajalt teate lepingu lõpetamise sooviga ja et 17.09.21 oli avaldaja ja vastustaja vahel telefonivestlus. Avaldaja teadis, et üürilepingu lõpetamisest tuleb ette teatada kolm kuud ning vastustaja on sellest talle ka kirjalikult teatanud. Vastustaja oli nõus lepingu ka varem lõpetama, kui leiab uue üürniku. Vastustaja leidis uue üürniku 15.11.21 ja sel päeval üürileping lõppes.

Vastustaja väitis, et eluruumi varasem üleandmine ja võtmete tagastamine oli avaldaja enda initsiatiiv, vastustaja ei ole avaldajat survestanud ei eluruumi vabastama ega võtmeid tagastama. Oli omalt poolt nõus vähendama kolmekuulist etteteatamise tähtaega. Väitis samuti, et eluruumis remondi tegemises lepiti kokku maakleri juuresolekul 11.10.21 kohtumisel.

Remondi käigus vahetati eluruumis välja ka avaldaja poolt mainitud rikutud asjad, kuid vastavat kalkulatsiooni ei ole vastustaja avaldajale esitanud.

Selgitas, et kolmekuulisest etteteatamise tähtajast oli poolte vahel jutt telefoni teel, kirjalikult teatas sellest avaldajale 18.10.21. Avaldaja 2022. a jaanuaris esitatud kirjale vastas, et ei ole sellega nõus. Novembris 2021 esitatud arvel olev summa 303 eurot on poole novembrikuu üür.

Kinnitas, et 12.10.21 anti korter talle üle ja 15.11.21 kolis uus üürnik sisse ning et ta ei ole lepingu lõpetamisega venitanud.

Vastustaja jäi seisukohale, et üürileping avaldajaga lõppes 15.11.21. Tagasinõutavast tagatisrahast soovib kinni pidada novembrikuu üüri 303 eurot. Viivisenõudele vaidleb vastu, sest leiab, et on soovinud olukorda lahendada, kuid avaldaja on vältinud kohtumist. Vaidleb vastu ka oktoobri eest makstud üüri tagastamisele.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja nõuded tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse §-dest 17 ja 19 – 22.

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite põhjal kindlaks, et avaldaja M. L. üürnikuna ja vastustaja E. KV OÜ, keda esindas juhatuse liige A. P., üürileandjana sõlmisid 16.03.20 üürilepingu xxx Tallinnas asuva 52m² üldpinnaga 2-toalise möbleeritud eluruumi üürniku kasutusse andmiseks (üürileping, tlk 4-6; äriregistri väljatrükk, tlk 21). Üürileping sõlmiti tähtajaga kuni 15.03.21 ja nähti ette võimalus, et pärast tähtaja möödumist võib üürilepingut pikendada uue tähtaja võrra või et leping muutub tähtajatuks lepinguks (üürilepingu p-d 2.1, 2.2).

Üürnik kohustus tasuma üüri 700 eurot kuus üürileandja pangakontole hiljemalt kalendrikuu 10. kuupäevaks järgneva kuu eest ettemaksena ning kokku oli lepitud, et üürnikupoolse lepingu korrektse täitmise korral on üüri suurus 10.03.21 alates 650 eurot (p-d 3.1, 3.2). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest teenuse osutajate arvete ja makseteatiste alusel nendel märgitud tähtajal (p-d 3.3, 3.4).

Üürnik kohustus maksuma lepingust tulenevate rahaliste nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha 1400 eurot (lepingu p 4.1) ja üürileandja kohustus tagastama tagatisraha üürnikule kahe kuu jooksul pärast lepingu lõppemist ulatuses, milles tal puudub üürniku vastu nõue (lepingu p 4.5). Kokku oli ka lepitud, et tagatisraha tagastamisega viivitamisel maksab üürileandja üürnikule viivist 0,1% tagastamisele kuuluvalt summalt iga viivitatud päeva eest (lepingu p 4.6).

Üürilepingu p 6.1 nägi ette võimaluse lõpetada leping tähtaja möödumisel, ülesütlemisega ja muul lepingus või seaduses määratud alusel. Lepingu kehtivuse viimasel päeval pidi üürnik eluruumi vabastama ja üürileandjale akti alusel üle andma ning tagastama kõik eluruumi võtmed (lepingu p 7.1-7.3).

Üürikomisjonile esitatud pooltevahelisest e-kirjavahetusest ajavahemikul 12.09.21 – 21.01.22 (tlk 1/pöördel/ – 2 ja 14 - 16) nähtub alljärgnev.

Üürnik teatas 12.09.21 üürileandjale, et uut kontorit otsides on ta leidnud pinna, kus saab töötada, kliente vastu võtta ja ka elada, et on valmis kolima kuu aja pärast ning et maakler palus uurida, kas võib korterit pakkuda Kadrioru pinda otsivatele klientidele.

Üürniku 06.10.21 e-kirja kohaselt teeb ta nädala lõpuks korteri tühjaks; pakkus kokkulepete paikapanemiseks kokkusaamist, saab kohtuda esmaspäeval (11.10.21), vajadusel ka pühapäeval (10.10.21).

Üürileandja esindaja A. P. teatas 07.10.21 e-kirjas üürnikule, et hetkel vabastamisega otsest kiiret ei ole ehk üürnik võib teha nädala lõpuks vastavalt oma graafikule ning et üürileandja tuleb esmaspäeva (11.10.21) pärastlõunal läbi, nädalavahetusel on ära ega saa linna tulla.

Üürniku 16.10.21 üürileandjale saadetud e-kirja kohaselt andis ta võtmed üle teisipäeval (12.10.21) ning heal meelel lõpetab nüüd lepingu, korter on tühjaks tehtud ja üle antud; et saab aru, et uue üürniku otsimine/leidmine ei ole realistlik enne värskenduskuuri ning loodab jõuda hea kokkulepeni.

Üürileandja 18.10.21 üürnikule saadetud e-kirja kohaselt uue üürnikuga tegeldakse, nädala lõpus räägiti läbi tehtavad värskendused ja nendega on üürileandja juba ka pihta hakanud; et lepingu ülesütleamise osas lähtub ta 12.09.21 saadetud teatest ja nagu mainitud, sätestab seadus 3-kuulise etteteatamise tähtaja, millest arvestatakse maha periood, kui üürileandja saab korterisse uue üürniku – sellega peab üürnik arvestama.

Üürniku 29.10.21 üürileandjale saadetud e-kirjas soovib üürnik lõpetada lepingu 11.10.21 märkides, et omanik on võtnud korteri valduse üle, soovinud saada kõiki võtmeid ja korterit kasutanud, mis annab üürnikule õiguse lõpetada leping 11.10.21 seisuga.

Vastustajalt avaldajale 05.11.21 esitatud arve nr MA2100031 kohaselt kuulub 2021. aasta novembri üürina tasumisele 303,33 eurot, maksmise tähtaeg 12.11.21 (arve, tlk 7).

Üürnik esitas 21.01.22 üürileandjale nõude. Selles teatas üürnik, et nõuab üürileandjalt lepingu sõlmimisel makstud tagatisraha 1400 euro tagastamist koos kogunenud intressiga; et kuigi üürileandja oli 31.10.21 avaldanud soovi esitada kalkulatsioon köögilambi ja tapeedipaneeli kahjustuste kohta, millele üürnik eluruumi tagastamisel tähelepanu pööras, ei ole 21.01.22 seisuga kalkulatsiooni ja kahjunõuet üürnikule esitatud; et eluruumi üürileandjale üleandmine toimus 11.10.21 ja osa võtmeid tagastati 12.10.21, mistõttu nõuab üürnik arve MA2100031 tühistamist, sest see on esitatud perioodi kohta, mil üürnikul puudus eluruumile ligipääs ja üürileandja tegi seal remonti; et üürnik nõuab 12.10.21 – 31.10.21 eest ette makstud üüri 419,20 euro tagastamist koos seaduses sätestatud intressiga; et kõik nõutavad summad, kokku 1819,20 eurot + intress, tagastatakse üürniku pangaarvele seitsme päeva jooksul alates nõude esitamisest.

Üürikomisjoni istungil ei olnud vaidlust selle üle, pooltevaheline üürileping muutus pärast 15.03.21 tähtajatuks lepinguks ja et üüri suurus oli 10.03.21 alates 650 eurot kuus. Pooled olid ühel meelel selles, et üürnik teatas üürilepingu lõpetamise soovist üürileandjale kirjalikult 12.09.21 ja et 17.09.21 telefonivestluses tegi üürileandja üürnikule teatavaks seisukoha, et üürileping lõpeb etteteatamisest kolme kuu möödumisel või uue üürniku leidmisel.

Pooled ei vaieldnud ka selle üle, et alates 12.10.21 on eluruum üürileandja valduses ja üürnik on kõik võtmed tagastanud; et eluruumi üürileandjale üleandmisel eluruumi seisukorra fikseerimiseks kirjalikku akti koostatud; et üürileandja alustas vahetult pärast eluruumi valduse saamist (enne 18.10.21) töödega eluruumi värskendamiseks; et uue üürniku leidmisest teatas üürileandja 15.11.21; et kuni üürikomisjoni istungi toimumiseni üürileandja üürnikule eluruumi seisukorrast tulenevaid nõudeid esitanud ei ole.

Vaidlust ei ole, et üürilepingu sõlmimisel maksis üürnik üürileandjale tagatisraha 1400 eurot, mida ei ole üürnikule tagastatud ning et üürnikul on makstud üür 2021. aasta oktoobri eest 650 eurot.

Lepingupooled vaidlevad selle üle, millal pooltevaheline üürileping lõppes. Avaldaja on seisukohal, et üürileping lõppes eluruumi valduse ja võtmete tagastamisel 12.10.21, sest pärast seda avaldajal enam eluruumile juurdepääsu ei olnud ja vastustaja alustas eluruumis remonttöödega.

Vastustaja on seisukohal, et üürileping lõppes uue üürniku leidmisega 15.11.21. Oma seisukoha, et leping lõpeb etteteatamisest kolme kuu möödumisel või uue üürniku leidmisel, oli ta teinud avaldajale teatavaks telefoni teel ja 18.10.21 ka kirjalikult.

Avaldaja nõuab tagatisraha ja enammakstud üüri tagastamist ning tagatisraha tagastamisega viivitamise eest viivist. Vastustaja soovib tagatisrahast kinni pidada kuni 15.11.21 eest maksmata üüri ega ole nõus 13.10 – 31.10.21 eest makstud üüri tagastamisega; ei ole nõus ka tagastamata tagatisrahalt viivise arvestamisega, sest on seisukohal, et ei ole lepingu lõpetamisega viivitanud, sest avaldaja vabastas eluruumi 12.10.21 ja uus üürnik tuli eluruumi 15.11.21.

1. Üürikomisjoni seisukoht üürilepingu lõppemise aja osas.

Komisjonile esitatud tõendid ja poolte seletused istungil kinnitavad, et avaldaja teatas 12.09.21 vastustajale, et soovib lepingu lõpetada ja et lepiti kokku, et üürileping lõpeb kas seaduses sätestatud kolmekuulise etteteatamise tähtaja möödumisel või uue üürniku leidmisel varem. Avaldaja ja vastustaja kohtusid eluruumis selle ülevaatamise eesmärgil 11.10.21, avaldaja vabastas eluruumi oma asjadest ja tagastas eluruumi võtmed 12.10.21. Vastustaja alustas eluruumis vahetult pärast valduse saamist töödega eluruumi värskendamiseks, st hakkas eluruumi kasutama. Oma seisukohast, et pooltevahelise üürilepingu lõppemisel lähtutakse seaduses sätestatud kolmekuu-

lisest etteteatamise tähtajast või uue üürniku leidmise ajast, teatas vastustaja avaldajale kirjalikult 18.10.21, pärast avaldajapoolset teadet, et avaldaja loeb seoses võtmete ja eluruumi üleandmisega üürilepingu lõpetatuks. Vastustaja 05.11.21 avaldajale esitatud arve kohaselt nõudis vastustaja avaldajalt novembrikuu eest üüri 303,33 eurot, vastustaja arvet tasunud ei ole.

Pooltevahelise üürilepingu p-de 7.1 - 7.3 kohaselt pidi üürnik lepingu kehtivuse viimasel päeval eluruumi vabastama, üürileandjale akti alusel üle andma ja tagastama kõik eluruumi võtmed. Loetletud tingimustest kaks – eluruumi vabastamine ja võtmete tagastamine – olid täidetud 12.10.21. Vastustaja alustas vahemikus 12.10. – 18.10.21 eluruumis töödega selle värskendamiseks. VÕS § 284 lõigetest 2 ja 3 tulenevalt peab üürileandja vähemalt kaks kuud enne parenduste või muudatuste tegemise alustamist teatama üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis parenduste ja muudatuste tegemiseks kavandatavate abinõude liigist, ulatusest, algusest ja eeldatavast kestusest, samuti nendest tuleneda võivast üüri tõstmisest ning üürnik võib üürileandjalt sellise teate saamisel lepingu 30 päeva jooksul teate saamisest arvates üles öelda, teatades ülesütlemisest 30 päeva ette; kui üürnik ütles lepingu üles, ei tohi parenduste või muudatuste tegemisega alustada enne lepingu lõppemist.

Võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 9 sätestab, et leping sõlmitakse pakkumuse esitamise ja sellele nõustumuse andmisega, samuti muul viisil vastastikuste tahteavalduste vahetamise teel, kui on piisavalt selge, et lepingupooled on saavutanud kokkuleppe. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on pakkumusele nõustumuse andmisega leping sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja nõustumuse kätte sai; kui nõustumus väljendub teos, mis ei ole otsene tahteavaldus, on leping sõlmitud ajast, mil pakkumuse esitaja teost teada sai, välja arvatud juhul, kui pakkumusest, lepingupoolte vahelisest praktikast või tavast tulenevalt loetakse leping sõlmituks teo tegemisest. VÕS § 16 kohaselt on pakkumus (ofer) lepingu sõlmimise ettepanek, mis on piisavalt määratletud ja väljendab pakkumuse esitaja (oferendi) tahet olla ettepanekule nõustumuse andmise korral sõlmitava lepinguga õiguslikult seotud.

VÕS § 20 ja § 21 sätestavad, et nõustumus (aktsept) on otsese tahteavaldusega või mingi teoga väljendatud nõusolek sõlmida leping. Pakkumusega võrreldes olulisi muudatusi sisaldav vastus pakkumusele on pakkumuse tagasilükkamine ja samal ajal uus pakkumus. Pakkumusega võrreldes ebaolulisi muudatusi sisaldav vastus on nõustumus, kui pakkumuse esitaja ei teata viivitamata, et ta ei ole muudatustega nõus. Sel juhul on lepingu sisuks pakkumuse tingimused koos nõustumuses sisalduvate muudatustega, kui pakkumuses või nõustumuses ei ole väljendatud teistsugust tahet.

Neid üldreegleid kohaldatakse vastavalt ka lepingu muutmisele ja muudele kokkulepetele, mida lepingupooled omavahel sõlmivad, sh lepingu lõpetamise kokkulepetele.

Komisjoni hinnangul saab avaldaja 12.09.21 tahteavaldust koos eluruumi vabastamise ja võtmete üleandmisega tõlgendada pakkumisena lõpetada leping 2021. aasta oktoobris. Vastustajapoolset eluruumi kasutama hakkamist – vahetult pärast eluruumi valduse saamist seal eluruumi värskendustöödega alustamine, millest üürnikule seaduses sätestatud korras ette teatatud ei olnud – võib tõlgendada avaldaja tehtud pakkumisega nõustumisena. Seda seisukohta ei saa muuta ka asjaolu, et vastustaja teatas avaldajale 18.10.21, et üürilepingu lõppemisel lähtutakse seaduses sätestatud kolmekuulisest etteteatamise tähtajast või uue üürniku leidmise ajast. Esiteks, vastustaja teatas oma seisukoha avaldajale pärast seda, kui avaldaja oli teatanud, et loeb üürilepingu lõpetatuks võtmete ja eluruumi üleandmisega. Et vältida olukorda, kus avaldaja tõlgendab eluruumi vabastamist ja võtmete äraandmist üürilepingu lõppemisena, pidanuks vastustaja oma mittenõustumisest üürilepingu lõppemisega teatama avaldajale vähemalt viimaste võtmete tagasisaamisel päeval. Teiseks, vastustaja hakkas vahetult pärast eluruumi valduse saamist eluruumi kasutama, alustades seal remonttöödega. Asjaolu, et vastustaja ei teatanud seaduses sätestatud korras ja ajal avaldajale tööde alustamisest, kinnitab seisukohta, et üürileping avaldaja ja vastustaja vahel oli töödega alustamise ajaks lõppenud. Kolmandaks on vastustaja lepingu lõppemise aega puudutavates seisukohtades teatav vastuolu. Avaldaja kinnitas komisjoni istungil, et vastustaja teatas talle uue üürniku leidmisest 15.11.21 ja ka vastustaja oli komisjoni istungil seisukohal, et poolte-

vaheline üürileping lõppes uue üürniku leidmisega 15.11.21. Samas, vastustaja on juba 05.11.21, so enne uue üürniku väidetava leidmise aega, esitanud avaldajale arve novembri üüri osaliseks tasumiseks. Seega ei ole vastustaja seisukohad üürilepingu kestusest ja uue üürniku leidmise ajast omavahel kooskõlas.

Selle kõige põhjal tuleb komisjoni hinnangul asuda seisukohale, et poolte vahel 16.03.20 sõlmitud eluruumi üürileping lõppes poolte kokkuleppel 12.10.21.

2. Üürikomisjoni seisukoht rahalistes nõuetes

Avaldaja nõuab vastustajalt tagatisraha 1400 euro ja 13.10. – 31.10.21 eest makstud üüri 397,10 euro tagastamist. Lisaks nõuab avaldaja vastustajalt viivist: ta nõuab 03.03.22 seisuga sissenõutavaks muutunud viivist 113,20 eurot ja alates 04.03.22 määras 0,1% tagastamata summalt arvestatavat viivist, kuni tagatisraha tagastamiseni.

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 avaldaja vastustajale tagatisraha maksis ning et vastustaja ei ole teatanud avaldajale oma nõudest tema vastu. Seega on avaldajal alus nõuda vastustajalt tagatisraha tagastamist.

VÕS § 337 sätestab, et kui üürnik on üüri, kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud üürilepingu lõppemisele järgneva aja eest ette maksnud, peab üürileandja ettemaksu koos käesoleva seaduse §-s 94 sätestatud intressiga üürnikule tagastama. Käesolevas asjas ei ole vaidlust, et avaldajal on üür 2021. aasta oktoobri eest makstud.

Vastustaja oli komisjoni istungil seisukohal, et üürileping lõppes 15.11.21, seega vaidles ta 13.10 – 31.10.21 eest makstud üüri tagastamisele vastu. Tagatisraha tagastamise nõudele vastustaja vastu ei vaieldud, samas oli ta seisukohal, et tal on õigus tagatisrahast kinni pidada novembri eest maksmata üür 303,33 eurot.

Komisjon otsustas eespool, et pooltevaheline üürileping lõppes 12.10.21. Sellest tulenevalt ei ole vastustajal alust nõuda avaldajalt 2021. aasta novembri eest üüri maksmist ja lisaks on avaldajal makstud üür lepingu lõppemisele järgneva aja (13.10 – 31.10.21) eest. Vastustaja ei ole tagatisraha mittetagastamist põhjendanud ei avaldajapoolse rahalise kohustuse rikkumisega ega eluruumile kahju tekitamisega ning ei ole esitanud avaldajale seaduses sätestatud tähtaja jooksul ka vastavaid nõudeid. Seega ei ole vastustajal alust ei lepingu lõppemisele järgneva aja eest ette makstud üüri ega ka tagatisraha tagastamisest keelduda ja vastustaja peab tagatisraha 1400 eurot ja 13.10. – 31.10.21 eest (19 päeva) makstud üüri 397,10 eurot (650 eurot : 31 päeva x 19 päeva) avaldajale tagastama. Kuna üürikomisjoni istungil vastustaja raha tagastamiseks valmisolekut ei väljendanud, tuleb avaldaja nõutud tagatisraha ja ette makstud üür temalt välja mõista ning kohustada teda tagastama M. L. pangakontole 1400 + 397,10 = 1797,10 eurot.

Kuivõrd vastustaja on tagatisraha tagastamisega viivituses, nõuab avaldajal temalt üürilepingu p-st 4.6 alusel viivist, ta nõuab viivist nii kindlaksmääratud summas kui ka tulevast viivist määras 0,1% tagastamisele kuuluvalt summalt iga viivitatud päeva eest, kuni tagatisraha tagastamiseni.

VÕS § 113 lg 1 sätestab, et rahalise kohustuse täitmise viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Viivise määraks loetakse käesoleva seaduse §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas. Kui lepinguga on ette nähtud kõrgem intressimäär, kui seadusejärgne viivisemäär, loetakse viivise määraks lepinguga ettenähtud intressimäär.

Üürilepingus (p 4.6) oli kokku lepitud, et maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,1% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

TsMS § 367 lubab esitada viivisenõude selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Komisjoni hinnangul on avaldaja viivisenõue põhjendatud ja tuleb rahuldada. Vastustaja ei ole teinud toiminguid, mis annaksid talle aluse keelduda tagatisraha tagastamisest, nagu näiteks teatanud avaldajale eluruumi kahjustustest ja/või esitanud nõude kahjustuste hüvitamiseks. Kui vastustaja ka pidas üürilepingut poolte vahel kehtivaks kuni 15.11.21, pidanuks ta tagatisraha tagastamisest keeldumise õiguse saamiseks teatama avaldajale oma nõudest hiljemalt 15.01.22, kuid vastustaja ei ole seda teinud. Loetletud põhjustel on avaldajal alus nõuda vastustajalt tagatisraha tagastamisega viivitamise eest nii sissenõutavaks muutunud viivist kui ka tulevast viivist. Avaldaja nõuab viivist 03.03.22 seisuga 113,40 eurot, tuginedes summa arvutamisel viivisekalkulaatori (<https://www.viivisekalkulaator.ee>) arvestusele. Komisjon nõustub arvestatud summaga ja ka vastustaja viivise arvestusele vastuväiteid ei esitanud.

Komisjon otsustab vastustajalt välja mõista viivise 03.03.22 seisuga 113,40 eurot ja alates 04.03.22 määras 0,1% tagastamata tagatisraha summalt iga tagastamisega viivitatud päeva eest.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige

Heli Hellamaa

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Anne Oad

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Mai Sõber

(allkirjastatud digitaalselt)