OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/25/20
Otsuse kuupäev ja koht	21.08.2020, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Holly-Fleur Ulm, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	**M. L. (ik xxx, xxx Tallinn) nõue K. A. OÜ (registrikood xxx, aadress xxx Tallinn; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürnikule üleandmisest keeldumise ja üürilepingu lõpetamise eest kahjuhüvitise 450 euro väljamõistmiseks.**
Istungil osalenud isikud	Avaldaja M. L., vastustaja seaduslik esindaja R. K.
Asja läbivaatamise kuupäev	11.08.2020
Resolutsioon	**Tallinna Üürikomisjon otsustas**:

1. **M. L. nõue rahuldada.**
2. **Välja mõista K. A. OÜ-lt M. L. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üürnikule üleandmisest keeldumise eest kahjuhüvitis 450 (nelisada viiskümmend) eurot.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord
Kui 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. Hagis võib esitada üksnes 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 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.

Avalduse asjaolud ja nõue
Avaldaja M. L. 15.04.20 ja 30.04.20 üürikomisjonile esitatud avalduste kohaselt on üürileandja K. A. OÜ esindaja R. K. käitunud tema kui üürnikuga ülekohtuselt, kui ei andnud talle üle ega võimaldanud kasutada xxx Tallinnas asuvat eluruumi. See õigus oleks tal pidanud olema vähemalt kolm kuud. Vaidlusalune üürikorter koosneb toast ja vannitoast, ühisköögi kasutamise võimalusega. Avaldaja vaatas maakleriga korteri üle 08.04.20, leping vormistati 09.04.20. Võtmed pidi avaldaja saama 10.04.20, millega maakler oli nõus, kuigi oli riigipüha - suur reede. Selleks päevaks (10.04.20) oli makstud ühe kuu üür 150 eurot.
Seoses ülemaailmse pangasuluga ei laekunud rahad, et maksta lepingutasu ja tagatisraha vastavalt 100 + 100 eurot. Swedbank oli tehingud/kanded lõpetanud juba 09.04.20 alates kella

16.30-st kuni 14.04.20 hommikuni seoses ülemaailmse maksesüteemi peatumisega. Selle kohta oli ka teade panga kodulehel, seega makset eeldada või nõuda ei olnud võimalik.

Avaldaja leiab, et pühade tõttu laekumata makse põhjal lepingu ühepoolne lõpetamine ja valduse mitte üleandmine ei olnud põhjendatud. Makseid ei saa ka eeldada ega nõuda nädalavahetustel.
Vastuseks avaldaja palvele ikkagi inimlikus plaanis vastu tulla ja võtmed anda ei saavat maakler vastu tulla. Avaldajal oli üürimisega kriitiline ja kiire, et saada lapsega pesema. Üür 150 eurot oli ju makstud, kuid üürileandja esindaja R. K. hakkas hoopis saatma e-kirju, kus sisaldus jutt lepingu lõpetamisest.
Olles mitu päeva rääkinud lepingu lõpetamisest ja avaldaja juhtinud tähelepanu siiski lepingu alustamisele, saatis üürileandja esindaja R. K. pühapäeval, pühade tipphetkel, kirja nõudega teha kanne 13.04.20 või muidu lõpetab ta lepingu omalt poolt. Avaldaja tundis huvi, mille alusel lepingu lõpetamisega ähvardatakse, kui on pühade aeg ja avaldaja on sunnitud ootama sellest tuleneva maksesulu taga.

Kuna Swedbanki maksed ei tulnud üle ka 13.04.20, laenas avaldaja tehtud ähvarduste tõttu raha ja tasus Linn &Maa Kinnisvarabüroole ja üürileandjale lepingutasu ja tagatisraha vastavalt 100 +100 eurot. Vastavad teated ja maksekorraldused saatis ta nii maaklerile kui R. K.le ja palus esimesel võimalusel avada uks ja anda võtmed. Seda ei tehtud. Pärastlõunal tuli telefonikõne, kus öeldi, et leping on lõpetatud, selgitusi ei antud.

Avaldaja pöördus juristi poole, kelle seisukoht oli, et pühad ja maksehäire ei ole alus üürileandjapoolsete lepinguliste kohustuste täitmata jätmiseks, samuti ei vasta avaldajale esitatud ülesütlemisavaldus seaduse nõuetele. Avaldaja edastas juristi seisukoha üürileandja esindajale R. K.le, kuid korteri võtmeid talle ikka ei antud. Päeva möödudes pakuti hüvitist ühe kuu üüri suuruses summas. Hiljem esitati ka parandatud ülesütlemisavaldus. Juristi hinnangul peteti avaldajat ka hüvitise suurusega.

Avaldaja hinnangul on see kõik - omavoliline/ühepoolne lepingu lõpetamine, võtmete mitteandmine, lapsega naisele/perele ruumide mittekasutamise võimaldamine – ülekohtune käitumine. Maksehäiretest mingite järelduste tegemine on samuti vale, nagu ka sotsiaaltoetuse saamise tõlgendamine maksejõuetusena (kokkulepe sotsiaalametiga kõnealuse eluruumi üüri kompenseerimiseks ei olnud märk maksejõuetusest - kokkuleppe eesmärk oli tagada Tallinna linna poolt avaldajale vee ja WC-ga elamispind ajaks, kuni laheneb Tallinna Vee kanaliseerimise küsimus avaldajale kuuluvas eramus). Ka pakutud hüvitis ei olnud õigesti arvestatud, kuigi juristi seisukohad olid üürileandjale edastatud.

Viimases, 15.04.20 e-kirjas seadis R. K. tingimuseks nõustuda ühe kuu üüri suuruse hüvitisega päeva jooksul, edasi olevat tal võimalus ka sellest taganeda ja kaitsta end üürikomisjonis. Samal ajal oli üürileandjale edastatud juristi seisukoht, et ka vaidluse ajal tuleb võimaldada üürnikul eluruumi kasutada. Avalikud asutused, kus avaldaja on oma ehitusjärgus maja tõttu pesemist korraldanud, olid suletud juba 1,5 kuud. Ka üürikomisjonile avalduse esitamise ajal ei olnud avaldajal pesemiskohta, kuigi lepingu taolise ülesütlemise korral peaks olema võimalik ruume kasutada kolm kuud.
Nõutud summad olid üürileandjale tasutud, kuid need laekusid avaldajale tagasi 14.04.20.

Avaldaja nõudeks on hüvitada eluruumi mitteüleandmisega talle tekitatud kahju kolme kuu üüri suuruses summas, kokku 450 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kirjalikus avalduses toodud asjaolude, põhjenduste ja nõude juurde. Täpsustas, et nõuab kahjuhüvitist, sest üürileandja rikkus eluruumi üürilepingu

ülesütlemisest ette teatamise tähtaega - teatanuks üürileandja ülesütlemisest ette kolm kuud, nagu sätestab seadus, saanuks avaldaja sel ajal eluruumi kasutada. Kuna ühe kuu üüriks oli kokku lepitud 150 eurot, nõuab avaldaja saamata jäänud võimaluse eest hüvitiseks 3x150=450 eurot.

Vastustaja vastus
Vastustaja esitas 05.06.20 avaldaja avaldusele kirjaliku vastuse, milles ta avaldaja nõudega ei nõustu. Vastuse kohaselt avaldaja pöördus eluruumi üürimise sooviga maakleri poole 09.04.20. Maakler uuris avaldajalt infot maksehäirete kohta ja sai vastuseks, et maksehäireid avaldajal ei ole. Maakler valmistas ette lepingu projekti ja saatis allkirjastamiseks. Tavaliselt enne üürilepingu välja saatmist uurib vastustaja kõikide üürnike maksehäirete tausta krediidiinfost, kuid seekord ei olnud seda võimalik teha, kuna avaldajal oli lepingu allkirjastamise ja sissekolimisega kiire. Vastustaja jäi uskuma avaldaja väidet maksehäirete puudumisest. Hilisemal kontrollimisel selgus, et avaldajal olid ikkagi kehtivad maksehäired registris olemas, aga selleks ajaks oli leping juba allkirjastatud. Kui maakler tutvustas avaldajale korterit ja üüritingimusi, informeeris ta avaldajat sellest, et kõik esmased maksed (esimese kuu üür, tagatisraha ja lepingutasu) peavad olema tehtud enne korteri valduse üleandmist (see on sätestatud ka lepingu p-des 2.3-2.5). Vastustaja saatis allkirjastatud lepingu avaldajale ja avaldaja saatis lepingu tagasi vastustajale 09. aprillil 2020 ajavahemikus kell 14.56-15.41. Sel kellaajal töötasid veel kõik pangad ning pankadevaheline kliiring toimis samuti. Kuna leping oli juba allkirjastatud, jäi avaldajal üle ainult lepingujärgsed summad (üür, tagatisraha ja lepingutasu) õigeaegselt maksta. Vastustaja märgib, et avaldaja ei ole teinud mitte ühtegi lepingujärgset makset vastustajale. Avaldaja eest on teinud maksed ettevõte R. OÜ. Samas avaldaja ja vastustaja vahel puudub kokkulepe, et vastustaja peab aktsepteerima ja avaldaja võib teha lepingujärgseid makseid ettevõtetelt, mis ei ole lepingu osapooleks.
R. OÜ-lt laekus 10.04.20 välkmaksena SEB pangast makse 150 eurot, selgitusega xxx rent. Selle makse saabumine SEB pangast Swedbank panga kontole 10.04.20 kinnitab, et sellel päeval töötas pankadevaheline kliiring veel tõrgeteta ja avaldaja väide, et pankadevahelised maksed ei töötanud, on vale. Ülejäänud maksed laekusid välkmaksetena R. OÜ-lt 13.04.20 kella 11.30 paiku. Kõik maksed tagastati R. OÜ-le 13.04.20 kell 13.43.

Reede lõunast kuni esmaspäeva hommikuni (10. – 13.04.20), pärast seda, kui maakler keeldus avaldajale korteri valdust üle andmast, saatis avaldaja üürileandjale 3 kirja, milles sõimas ja ähvardas vastustajat, kui viimane püüdis selgitada, et korterit ei anta üle avaldajapoolse lepingutingimuste (üürilepingu p-de 2.3-2.5) mittetäitmise tõttu. Avaldaja esitas oma telefonikõnedes ja e-kirjades raha ülekandmise kohta erinevaid väiteid ja põhjendusi: esmalt, et maksed on tehtud ja raha peaks kohe laekuma; siis, et raha on tasutud, aga pankade ülekanded ei tööta; siis, et kuna pangaülekanded ei tööta, ei ole raha temale kantud ja seetõttu ei saa ta seda edasi kanda.

Kuna vastustaja äri põhineb vastastikusel usaldusel, siis olukorras, kus nähtus, et puudub usaldus ja ühine arusaam maksedistsipliinist, otsustas vastustaja üürilepingu avaldajaga lõpetada ning korteri valdust üle mitte anda. Vastustaja pakkus kompromissina avaldajale kompensatsiooni 150 eurot, mis võrdus ülesöeldud üürikorteri ühe kuu üüriga. Avaldaja oli pakkumisega esialgu nõus, aga hiljem, kui oli konsulteerinud oma juristiga, alustas väljapressimist, mis oli vastustajale vastuvõetamatu.

Kokkuvõtlikult põhjustas vastustajapoolse lepingu lõpetamise avaldaja tegevuste ja tegematajätmiste kogum: teadlik kehtivate maksehäirete varjamine; lepingujärgsete maksetega viivitamine ja õigeaegselt mitte tasumine; maksete tasumise delegeerimine ettevõttele, mis ei ol-

nud lepingu osapool ja mille osas puudus kokkulepe vastustajaga; katse ebaausate võtetega (väära info edastamine maksete laekumise kohta) lepingu eseme valdus kätte saada; üliemotsionaalsed ja solvavad e-kirjad ning telefonikõned, kui vastustaja ei olnud valmis avaldajast tulenevatel põhjustel korteri valdust üle andma.

Vastustaja avaldaja nõuet ei tunnista; on seisukohal, et avaldaja ei ole saanud materiaalset kahju, sest tema ei ole kandnud vastustajale ühtegi summat; summad, mille kandis üle R. OÜ, kanti tagasi lepingu ülesütlemise päeval.

Üürikomisjoni istungil jäi vastustaja esindaja kirjalikus vastuses esitatud vastuväidete juurde.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused
Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et avaldaja M. L. üürnikuna ja vastustaja K. A. OÜ üürileandjana sõlmisid 09.04.20 üürilepingu xxx Tallinnas asuva 1-toalise korteri (üldpind 11,9m^2) koos wc-dušširuumiga (2,5m^2) ja ühisköögiga (8m^2) andmiseks üürniku kasutusse koos korteris oleva varaga alates 10.04.20 tähtaega määramata (üürileping, tlk 4-7).

Üürnik kohustus tasuma enne korteri üleandmist esimese kuu üüri 150 eurot ja tagatisraha 100 eurot üürileandja arvelduskontole Swedbankis ning lepingutasu 100 eurot Maa&Linn Kinnisvarabüroo OÜ arveldusarvele Swedbankis (üürilepingu p-d 2.3 - 2.5).
Üürileandja kohustus andma üüripinna üürnikule üle hiljemalt 10.04.20 eeldusel, et üürnik on täitnud lepingu p-s 2.3 – 2.5 nimetatud kohustused (üürilepingu p 3.2.1).

R. OÜ on maksnud 10.04.20 vastustajale K. A. OÜ-le xxx aprillikuu rendina 150 eurot (SEB maksekorralduse nr 697 debiteerimise teatis, tlk 13).
K. A. OÜ on 13.04.20 R. OÜ-le tagastanud 150 eurot lepingu lõpetamise tõttu (Swedbank siseriiklik makse, dokumendi nr 47, tlk 62).

R. OÜ on maksnud 13.04.20 vastustajale K. A. OÜ-le xxx tagatisrahana 100 eurot (SEB maksekorralduse nr 698 debiteerimise teatis, tlk 14).
K. A. OÜ on 13.04.20 R. OÜ-le tagastanud 100 eurot lepingu lõpetamise tõttu (Swedbank siseriiklik makse, dokumendi nr 46, tlk 66).

R. OÜ on maksnud 13.04.20 Maa&Linn Kinnisvarabüroole xxx lepingutasuna 100 eurot (SEB maksekorralduse nr 699 debiteerimise teatis, tlk 15).
Maa&Linn Kinnisvarabüroo on 13.04.20 R. OÜ-le tagastanud 100 eurot lepingu lõpetamise tõttu (SEB maksekorralduse nr 212 debiteerimise teatis, tlk 64).

Ajavahemikul 10.04.20 kuni 15.04.20 on avaldaja ja vastustaja pidanud e-kirjavahetust. Avaldaja teatas 10.04.20 e-kirjas vastustajale, et pangaülekandeid ei ole toimunud seoses pühadega ja palus võimaldada eluruumi kasutamist (tlk 50); vastustaja vastas, et vastavalt lepingus kokkulepitule enne raha laekumist eluruumi valdust üle ei anta; märkis, et kui see avaldajale ei sobi, on võimalik leping lõpetada ja raha tagastada; teatas, et kui raha ei ole laekunud esmaspäevaks (so 13.04.20), leping lõpetatakse. Vastuseks mainis avaldaja oma e-kirjas sularahas maksmise võimalust (tlk 51).
Vastustaja soovitas 11.04.20 e-kirjas avaldajal maakleriga kokku leppida ja kordas nõuet, et raha laekuks hiljemalt esmaspäevaks või leping lõpetatakse (tlk 53);

Avaldaja väljendas 12.04.20 e-kirjas vastustaja seisukoha osas rahulolematust ja põhjendas maksmisega viivitust sellega, et tema raha on erinevatel pangaarvetel ja raha ülekandeid seoses pühadega ei toimu (tlk 53).
Avaldaja nõudis 13.04.20 e-kirjas vastustajalt eluruumi valduse üleandmist ja edastas juristi seisukoha (tlk 55-56).
Vastustaja teatas 14.04.20 avaldajale xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu lõpetamisest 14.05.20 üürilepingus kokkulepitud summade mitteõigeaegse laekumise ja maksehäirete tõttu; teatas, et eluruumi valdust avaldajale üle ei anta; pakkus hüvitist 150 eurot, et avaldaja saaks üürida sobiva üürikorteri kuni lepingu lõppemiseni (ülesütlemisavaldus, tlk 55). Avaldaja oma samal päeval kell 17.39 vastustajale saadetud vastuses palus talle tehtud trauma märgitud summas hüvitada, eitas maksehäiret ja põhjendas maksete hilinemist pühadest tingitud pangatehingute peatumisega (tlk 57); kell 22.30 saatis avaldaja vastustajale vaagimiseks juristi arvamuse, et hüvitiseks võiks olla 3x150 eurot (tlk 59).
Avaldaja oma 15.04.20 vastustajale saadetud e-kirjas palus vastustajal lähtuda viimasest juristi kirjast (tlk 60).

16.04.20 pöördus avaldaja avaldusega üürikomisjoni (tlk 1).

Avaldaja nõuab vastustajalt eluruumi üleandmisest keeldumise eest kahjuhüvitist 450 eurot. Avaldaja on seisukohal, et vastustaja pidanuks teatama lepingu lõpetamisest ette kolm kuud ja avaldaja oleks sel ajal pidanud saama eluruumi kasutada; kuna ta eluruumi kasutada ei saanud, nõuab ta saamata jäänud hüve eest hüvitist kokkulepitud üüri suuruses, st 3x150=450 eurot.
Vastustaja vaidleb avaldaja nõudele vastu. Põhjendab lepingu ülesütlemist avaldaja maksehäiretega, maksmisega viivitamisega ja avaldaja käitumisega; on seisukohal, et avaldaja materiaalset kahju kandnud ei ole.

Komisjonile esitatud tõendite ja poolte istungil antud seletuste põhjal ei ole vaidlust selle üle, et eluruumi valdust avaldajale üle ei antud ja et kõik 09.04.20 lepingu alusel vastustajale makstud summad on vastustaja maksjale tagastanud. Vaidlust ei ole ka selle üle, et vastustaja esitas 14.04.20 avaldajale ülesütlemisavalduse lepingu lõpetamiseks 14.05.20 ja avaldaja on ülesütlemisavalduse kätte saanud.

Vaidlus on selles, kui pikka etteteatamise tähtaega pidi vastustaja lepingu ülesütlemisel järgima ning kas avaldajal tekkis vastustaja tegevuse tõttu (lepingu ülesütlemisest ette teatamise aja jooksul eluruumi kasutamise mittevõimaldamine) kahju.

VÕS § 311 sätestab, et lepingupooled võivad tähtajatu üürilepingu käesoleva seaduse §-s 312 sätestatud tähtaegadest kinni pidades üles öelda. Kui lepingupooled on kokku leppinud pikemas ülesütlemistähtajas, tuleb järgida seda tähtaega. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt, kui lepingupool ei järgi ülesütlemisel ülesütlemiseks ettenähtud tähtaega, loetakse leping ülesöelduks ettenähtud tähtaja möödumisest.
VÕS § 312 lõike 1 kohaselt võib eluruumi üürimise puhul kumbki lepingupool tähtajatu üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm kuud. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et möbleeritud tubade üürimise korral võib tähtajatu üürilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt üks kuu.

Nagu komisjon eespool tuvastas, leppisid pooled kokku, et neil on igal ajal õigus leping üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult ette kolm kuud. Seega tuleneb eelnevast, et kuigi seaduse kohaselt tuleb tähtajatu eluruumi üürilepingu ülesütlemisest teatada teisele poolele ette kas üks või kolm kuud (olenevalt eluruumi tüübist), on käesoleva vaidluse pooled kokku leppinud, et teatavad teineteisele eluruumi üürilepingu ülesütlemisest ette kolm

kuud. Vastustaja seda kokkulepet ei täitnud, ta soovis lepingu lõpetada 1-kuulise etteteatamise tähtajaga. Seega rakendub VÕS § 311 lõikes 2 sätestatu (ülesütlemiseks ettenähtud tähtaja mittejärgimisel loetakse leping ülesöelduks ettenähtud tähtaja möödumisest) ja pooltevahelise üürilepingu saab 14.04.20 esitatud ülesütlemisavalduse alusel lugeda lõppenuks 14.07.20.

Üürilepingus leppisid pooled kokku, et üürileandja annab eluruumi üürnikule üle hiljemalt 10.04.20, eeldusel, et üürnik on täitnud endale lepinguga võetud rahalised kohustused. Käesoleval, 2020. aastal oli 10.04.20 suur reede, riigipüha. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 136 lõige 8 sätestab, et kui kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtpäev satub riigipühale või muule puhkepäevale, loetakse tähtpäev saabunuks puhkepäevale järgneval esimesel tööpäeval. Seega saabus nii üürnikupoolse maksmise kui ka üürileandjapoolse eluruumi üürnikule üleandmise kohustuse täitmise tähtaeg 13.04.20, esmaspäeval.
Avaldaja täitis läbi talle kuuluva äriühingu omapoolse maksmise kohustuse osaliselt 10.04.20 ja täielikult 13.04.20. Vastustaja eluruumi avaldajale üle ei andnud.

VÕS § 276 lg 1 sätestab üürileandja kohustuse anda üüritud asi üürnikule üle kokkulepitud ajaks. Seega tuleb asuda seisukohale, et vastustaja üürileandjana rikkus nii seadusega pandud kui ka 09.04.20 lepinguga võetud eluruumi üürnikule üleandmise kohustust.

Vastustaja esitas 14.04.20 avaldajale üürilepingu ülesütlemise avalduse. Kuna komisjon tuvastas eespool, et selle alusel saab lugeda üürilepingu lõppenuks 14.07.20, järeldub kõigest eelnevast, et vastustajal oli kohustus anda eluruum avaldajale üle ja võimaldada tal selle kasutamist kuni 14.07.20.

VÕS § 127 lg 1 sätestab, et kahju hüvitamise eesmärk on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.
VÕS § 128 lõige 4 sätestab varalise kahjuna ka saamata jäänud tulu; see on kasu, mida isik oleks vastavalt asjaoludele, eelkõige tema poolt tehtud ettevalmistuste tõttu, tõenäoliselt saanud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Saamata jäänud tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises.

Käesoleva vaidluse asjaoludest lähtudes – kui vastustaja ei oleks keeldunud avaldajale eluruumi üle andmast, oleks avaldaja saanud kasutada üürilepingu objektiks olnud eluruumi, sh nautida hüvesid, mida ta eeldas eluruumi üürimisest saada ja mis kallutasid teda kõnealust eluruumi üürima. Kuna avaldaja kaotas üürileandja tegevuse (eluruumi üleandmisest keeldumise) tõttu üüritava eluruumi hüvede kasutamise võimaluse, tuleb lugeda, et avaldajal tekkis vastustaja tegevuse tõttu kahju.

Vastustaja tegevus (eluruumi üleandmisest keeldumine) ei ole komisjoni hinnangul vabandatav. Vastustaja põhjendas nii üürilepingu lõpetamist kui ka eluruumi valduse üleandmisest keeldumist avaldajast tulenevaga (väidetavad makseraskused, maksmisega viivitamine, suhtlemisstiil). Komisjon on seisukohal, et vastustaja äriühinguna, kelle tegevusala on üürile andmine, peab sõltumata asjaoludest järgima lepingu sõlmimise ja täitmise põhitõdesid, nagu näiteks üürniku tausta kontrollimine enne, mitte pärast lepingu sõlmimist; seaduses sätestatud üldpõhimõtted tähtpäeva saabumisest ja lepingu täitmise kohustuslikkusest jms. Nende põhimõtete rikkumine ei ole vabandatav.

Avaldaja hinnangul on saamata jäänud hüve väärtus lepingus kokkulepitud üür: kuna ta jäi ilma võimalusest kasutada eluruumi vähemalt kolm kuud, nõuab ta vastustajalt hüvitist kolme kuu üüri suuruses summas. Vastustaja avaldaja sellistele kaalutlustele vastuväiteid ei esi-

tanud. Ka komisjoni hinnangul võib avaldaja põhjendust pidada mõistlikuks ning kokkulepitud üürist lähtuva summa suurust ei saa pidada ka ülemääraseks.

Kõike eelnevat kokku võttes leiab komisjon, et kahjuhüvitise nõue on põhjendatud ja tõendatud ning otsustab vastustajalt avaldajale tekitatud kahju hüvitamiseks 450 eurot välja mõista.

Avaldaja nõue tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liikme asendaja
Heli Hellamaa	Anne Oad	Holly-Fleur Ulm
(allkirjastatud digitaalselt)	(allkirjastatud digitaalselt)	(allkirjastatud digitaalselt)