

## OTSUS

<b>Üürivaidlusasi nr.</b>	11-1/78/21
<b>Otsuse kuupäev ja koht</b>	23.02.2022, Tallinn
<b>Üürikomisjoni koosseis</b>	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
<b>Üürivaidlusasi</b>	<b>D. G. (sündinud xxx, elukoht: xxx, e-post: xxx; esindaja: S. I., xxx OÜ; e-post: xxx) avaldus G. P. (ik: xxx, elukoht: xxx; e-post: xxx; esindaja: M. J., xxx OÜ, e-post: xxx) vastu kahjuhüvitise 257,62 euro nõudes.</b>
<b>Istungil osalenud isikud</b>	Avaldaja D. G., tema esindaja S. I., vastustaja G. P., tema esindaja M. J.
<b>Asja läbivaatamise kuupäev</b>	15.02.2022
<b>Resolutsioon</b>	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

### **1. Jätta D. G. avaldus rahuldamata.**

#### **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.

Kohtule võib esitada 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 maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

#### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Avalduse kohaselt sõlmisid avaldaja D. G. üürnikuna ja vastustaja G. P. üürileandjana 26.06.2020 tähtajatu üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks. Üürilepingu järgi pidi lepingu ülesütlemisest teavitama teist lepingupoolt ette kolm kuud. Vastustaja saatis 01.12.2021

avaldajale e-kirja, milles teatas, et korterit xxx ei ole alates 01.03.2022 enam võimalik üürida ja vastavalt lepingule on üürileandja teavitanud üürnikku ette kolm kuud. Üürnik sai kirja kätte 01.12.2021.

Ülesütlemisavaldus on puudustega ja seetõttu tühine. See ei vasta võlaõigusseaduse (VÕS) § 325 nõuetele, kuna puudub vaidlustamise kord ja tähtaeg. Samuti ei saa üürnik aru, mis põhjusel ja millisest ajahetkest üürileandja lepingut lõpetada soovib. Avalduses ei ole täpset kuupäeva, üürnik oletab, et alates 01.03.2022, kuid selles kindel ei ole. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 84 lg 1 esimese lause kohaselt ei ole tühisel lepingul algusest peale õiguslikke tagajärgi.

Seadusele mittevastava ülesütlemisavalduse edastamine on tekitanud avaldajale otsest varalist kahju, kuna ta oli sunnitud pöörduma õigusabi poole. Juriidilise nõustamise ja avalduse koostamise eest tuli tasuda 200 eurot (tunnitasu 100 eurot). Kuna ametiasutustes on töökeel eesti keel, pidi avaldaja avalduse esitamiseks pöörduma ka tõlkebüroosse inglise keelse üürilepingu tõlkimiseks, mille eest tasus 57,62 eurot. Vastustaja tegevus põhjustas avaldajale varalise kahju 257,62 eurot.

Avaldaja hinnangul ei oleks ta pidanud tegema kulutusi, kui vastustaja oleks saatnud seadusele vastava üürilepingu ülesütlemisavalduse.

Avaldaja palub tuvastada 01.12.2021 saadetud ülesütlemisavalduse tühisus ja vastustajalt välja mõista varaline kahju 257,62 eurot.

Avaldaja tugineb VÕS § 127 lõikele 1 ja paragrahvile 128.

Üürikomisjoni istungil avaldaja loobus üürilepingu ülesütlemisavalduse tühisuse tuvastamise nõudest, kuna vastustaja tunnistas nõuet. Jäi kahjuhüvitise 257,62 euro nõude juurde. Avaldaja sai üürileandjalt 01.12.2021 e-kirja, millest arusaamiseks pöördus 2021 detsembri keskel õigusbüroosse. Eelnevalt üürileandja poole ei pöördunud. Kuna avaldajal on vastustajaga ka varem erimeelsusi olnud, siis avaldaja soovis, et esindaja pöörduks otse kohtusse või üürikomisjoni. Avalduse esitamisel üürikomisjoni avaldaja ei teadnud, kas vastustaja võtab õigeks, et ülesütlemine ei ole kehtiv. Õigusabi 200 eurot sisaldas põhjalikku nõustamist, selgitamist, millised on avaldaja õigused meie seaduste järgi, avalduse koostamist. Et tunnitasu 100 eurot vastustajale ei meeldi, on sisetunde küsimus ja selle üle võibki jääda vaidlema. See on keskmine hind. Keelest hind ei sõltu. Avaldaja on S. I. klient olnud ja tema teenuseid ka varem kasutanud. Kui üürileandja oleks esitanud nõuetele vastava ülesütlemisavalduse, polnuks lisakulusid tekkinud. Avaldaja saab inglise keelest aru.

Ülesütlemisavalduse kättesaamist avaldaja ei kinnitanud. Vastustajalt kirja saamist ei mäleta, aga see võis olla 20.12.2021 paiku, täpselt ei mäleta ka 14.01.2022 kirja saamist, kuid üüriarved sai kätte ja maksis. Lepingupooled suhtlesid e-kirjade kaudu. Tavaliselt avaldaja e-kirjadele ei vasta. Ta ei ole keelanud esindajal vastustajaga ühendust võtta. Avaldaja suhtles tõlkebürooga e-kirja teel, neid e-kirju komisjonile esitanud ei ole. Avaldaja on välisriigi kodanik ja pidi pöörduma tõlkebüroosse. Tõlketeenus 3,43 sisaldab üürilepingu, ülesütlemisavalduse ja üürikomisjoni pöördumise tõlkimist.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja võtab õigeks, et 01.12.2021 üürnikule saadetud ülesütlemisavaldus on sisunõuetele mittevastavuse tõttu tühine. Ta ei ole kogemustega üürileandja, õigusteadmised puuduvad. See ei olnud tehtud pahatahtlikult, vaid teadmatusel. Kohe, kui vastustaja sai teada, et avaldus ei vasta nõuetele, tegi ta 04.02.2022 uue, nõuetele vastava avalduse.

Vaidleb vastu kahjuhüvitise/menetluskulude nõudele. Pigem on tegemist menetluskuludega kui kahjuga ja selle väljamõistmiseks kohtueelses menetluses ei ole ÜVLS-s sätestatud alust. Menetluskulu ei saa samal ajal olla kahju. Avaldaja on viidanud erinevatele õigusnormidele ja pole arusaadav, mida ta tegelikult nõuab. Kui lähtuda tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 168 lõikest 6, siis, kui kostja võtab hagi kohe õigeks, kannab hageja menetluskulud ise. TsMS § 172 lõike 1 kohaselt hagita menetluses kannab menetluskulud isik, kelle huvides lahend tehakse. Vastustaja ei ole oma tegevusega andnud põhjust avalduse esitamiseks ega menetluskulude või kahju tekitamiseks.

Vastustaja arvates oleks mõistlikult käituv üürnik kõigepealt informeerinud üürileandjat tühisest ülesütlemisavaldusest ja asi olnuks lahendatud. Avaldaja on 13.12.2021 kasutanud tõlketeenust ja

15.12.2021 palganud esindaja, kes oleks samuti saanud vastustajale sellest teatada ja paluda õigeksvõttu näiteks e-posti teel.

Alternatiivselt võis olla põhjendatud minimaalne juriidiline konsultatsioon, kus õigusnõustaja tuvastab kolmerealise avalduse läbilugemisega mõne minutiga selle tühisuse, mis teinuks kulukuks mitte üle 20 euro (10 minutit). Kui avaldus on seaduse järgi tühine, siis pole vaja seda eraldi tühistama minna, kuna tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslikke tagajärgi ega teha selleks kulutusi, mis olid ära hoitavad.

Avalduse tühisuse tuvastamiseks oleks mahult võinud olla üks lõik viitega asjaolule, et puuduvad vaidlustamise kord ja tähtaeg ja vastav seadusesäte. See töö võtab aega mõne minuti. Vastustaja ei nõustu nii õigusabikuludega 2 tunni ja tunnitasu 100 euro ulatuses. Ajakulu on ebamõistlik, ülemäärane ja tunnitasu üürikomisjonis ülemääraselt kõrge. Põhjendatud võiks olla antud juhul tunnitasu 60 eurot tund. Kohtumenetluses on leitud, et ühelehelise dokumendi koostamiseks kulub 30-40 minutit. Antud avaldus on 1,5 lehekülge ja eraldi avaldus menetluskulude kindlaksmääramiseks ei ole vajalik, pealegi mingit seost kohtumenetlusega siin ei ole. 2 tundi ei ole põhjendatud ega vajalik kulu. Ebaselge on ka tõlkekulu mahus 3,43 lehte/tundi?, kui tõlgitud üürileping on vaevalt 1,5 lehekülge.

Vastustaja arvates ei käitunud avaldaja hea usu põhimõtte kohaselt, kui ei suhelnud vastustajaga ülesütlemise tühisuse teemal enne üürikomisjoni pöördumist. Ka kohtuasjades eeldatakse, et vaidlus püütakse lahendada kohtuväliselt, mis võimaldab pooltel kulud ära hoida ja seda arvestatakse ka menetluskulude väljamõistmisel. VÕS § 6 lõike 1 järgi peavad võlausaldaja ja võlgnik teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtuvalt, TsÜS § 138 lõigete 1-2 järgi tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus. Õiguste teostamine ei ole lubatud seadusevastasel viisil, samuti selliselt, et õiguste teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule.

Selle asemel, et käituda heas usus, rääkida vastustajaga või teavitada teda, asus avaldaja tegema kulutusi tõlkimisele, esindaja kaudu avalduse koostamisele ja esitamisele üürikomisjoni. Pöörduks avaldaja vastustaja poole, ei oleks ta pidanud kulutusi tegema (vähemalt 2021 detsembri keskpaigas oli talle teada, et ülesütlemine on tühine). Ei ole välistatud, et avaldaja pahatahtlik tegevus oli suunatud üürilepingu kehtivuse venitamisele ja nõuetele vastava ülesütlemise tegemise vältimisele.

Taolised õigusabikulud oli avaldaja vaba valik ja neid oli võimalik ära hoida, nende väljamõistmine ei ole põhjendatud. Vastustaja ei tekitanud avaldajale kahju.

Vastustaja palub menetluse lõpetada ja kahjuhüvitise/menetluskulude nõue 257,62 eurot jätta rahuldamata. Vastustaja ei pea vajalikuks teha täiendavaid kulutusi seoses istungil osalemisega. Alternatiivselt, kui üürikomisjoni hinnangul on avaldajal õigus nõuda kahjuhüvitist, siis palub vastustaja vähendada seda 20 euroni. Kahju tekkis osaliselt avaldaja enda tõttu, mis annab aluse nende vähendamiseks (VÕS § 139 lg 1), avaldaja tegevusetuse tõttu kahju ära hoidmisel, vaba valik esindaja palkamiseks antud tunnitasuga (võinuks küsida kolm pakkumist ja võtta jurist soodsaima hinnaga).

Üürikomisjoni istungil vastustaja vaidles kahjuhüvitise nõudele vastu. Nõue on ebaselge, kord nõutakse menetluskulusid, siis kahjuhüvitist. Kulutusi saanuks ära hoida. Kui avaldajal on oma esindajaga pikaajaline kontakt, pidanuks viimane selgitama asjaolusid ja käituma vastavalt seadusele. Kui avaldaja sai ülesütlemisavalduse 01.12.2021, oleks pidanud kinnitama kättesaamist. Üürileandja saatis 20.12.2021 avaldajale koos arvega küsimuse, kas ta sai ülesütlemise kätte ja palus kinnitada, üürnik ei vastanud. 14.01.2022 saatis uue arve ja küsis jälle kättesaamise kohta, üürnik ikka ei vastanud. Kui üürileandja saatis uue ülesütlemisavalduse, kinnitas üürnik kättesaamist järgmisel päeval. Avaldaja ei käitunud hea usu põhimõttest lähtuvalt. Kui oli teada, et ülesütlemine on juba tühine vorminõuete rikkumise tõttu, piisanuks ühest e-kirjast ja polnuks vaja tulla seda tühistama. Mõõnis, et välisriigi kodanik peab pöörduma juristi poole, kuid avalduse nõuetele mittevastamine oli kohe selge. Ülesütlemine oli kolmerealine, puudustega, jurist pidi sellest aru saama ja oma kliendile selgitama ning soovitama vastavat käitumist.

Tõlkearvelt ei ole aru saada, mida tähendab kogus 3,43, mida tõlgiti ja kes tõlkis. Pole nime ega allkirja. Esindajal tulnuks selgitada avaldajale tõendi väärtust, tavaline väljaprint tõendiks ei sobi. Üürileandja koostas ülesütlemise ise, tal tekkis eluline vajadus korterisse kolida, nüüd kaotas asjatult kaks kuud. Mõistlik õigusabi kulu võiks olla 10 minuti töö eest 20 eurot. Väited, et üürileandja saatis üürnikule valetateid või et suhted olid halvad, on paljasõnalised. Üürileandja hinnangul olid suhted normaalsed.

### **Otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud üürivaidluse pooled, nende esindajad, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb jätta rahuldamata.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 26.06.2020 sõlmisid üürnik D. G. ja üürileandja G. P. tähtajatu üürilepingu Tallinnas, xxx asuva korteri kasutamiseks (tlk 5-6, tõlge tlk 7). Üürileandja saatis 01.12.2021 üürnikule e-kirja (üürilepingu ülesütlemisavalduse), milles teatas, et xxx asuvat korterit ei ole alates 01.03.2022 enam võimalik kasutada ja vastavalt üürilepingule teatab üürileandja sellest ette kolm kuud (tlk 8, tõlge tlk 9).

Üürnik vaidlustas üürilepingu ülesütlemise üürikomisjonis. Vastustaja võttis õigeks, et ülesütlemisavaldus ei vasta seaduse nõuetele, seega on tühine ja avaldaja loobus istungil ülesütlemisavalduse tühisuse tuvastamise nõudest.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist 257, 62 eurot, mis koosneb kulust õigusabile 200 eurot (arve, tlk 20) ja menetluskulude tõlkekulust 57,62 eurot (arve, tlk 10). Avaldaja põhjendas nõuet järgmiselt. Seadusele mittevastava ülesütlemisavalduse esitamisega tekitas vastustaja avaldajale otsest varalist kahju, kuna vastustaja pidi oma õiguste kaitseks pöörduma juristi poole. Juristi tunnitasu on 100 eurot, nõustamisele, meie seadusandluse selgitamisele ja avalduse koostamisele kulus 2 tundi. Tõlketeenust kasutas üürilepingu, ülesütlemisavalduse ja üürikomisjoni avalduse tõlkimiseks eesti keelde, et neid oleks võimalik antud menetluses esitada ja maksis selle eest 57,62 eurot. Tõlkebürooga suhtles e-kirja teel, neid avaldusele ei lisanud. Avaldaja ei pidanud kulusid kandma, kui vastustaja oleks esitanud nõuetele vastava ülesütlemisavalduse. Avaldaja tugineb VÕS § 127 lõikele 1 ja § 128.

Avaldaja esindaja selgitas istungil, et avaldaja on tema pikemaajaline klient ja pöördus õigusabi saamiseks 2021 detsembri keskel. Avaldaja sai üürileandjalt kirja ja sellest arusaamiseks pidi kasutama juristi abi, üürileandja poole ei pöördunud. Avaldaja soovis lahendada asja kas kohtus või üürikomisjonis, kuna vastustajaga oli olnud varem erimeelsusi, kuid otseselt avaldaja ei keelanud esindajal vastustajaga (või esindajaga) ühendust võtta. Ülesütlemise kättesaamist avaldaja ei kinnitanud, kas sai vastustajalt e-kirjad 20.12.2021 ja 14.01.2022, täpselt ei mäleta. Üüriarved sai aga kätte ja maksis. Lepingupooled suhtlesid e-kirja teel.

Vastustaja vaidles kahjuhüvitise nõudele vastu järgmistel põhjendustel. Kulutusi saanuks ära hoida. Kui avaldajal on esindajaga pikaajaline kontakt, pidanuks viimane selgitama asjaolusid ja käituma seadusele vastavalt. Avaldaja ei kinnitanud ülesütlemisavalduse kättesaamist ega vastanud ka vastutaja 20.12.2021 ja 14.01.2022 e-kirjades saadetud küsimusele ülesütlemisavalduse kättesaamise kohta. Uue ülesütlemisavalduse kättesaamist kinnitas aga järgmisel päeval. Pooled suhtlesid tavapäraselt e-kirja teel. Avaldaja ei käitunud hea usu põhimõttega kooskõlas. Vastustaja mõõnis välisriigi kodaniku õigust pöörduda õigusabisse, kuid kohe oli arusaadav, et ülesütlemine on tühine, piisanuks vaid ühest e-kirjast ja polnuks vaja seda tühistama tulla. Jurist pidanuks seda kliendile selgitama ja soovitama vastavat käitumist. Avaldaja ei tegutsenud mõistlikult ja hea usu põhimõttega kooskõlas. Mõistlikult käituv üürnik oleks kõigepealt teavitanud üürileandjat ja sellega olnuks ka asi lahenenud. Vastustaja ei ole andnud põhjust kahju tekkimiseks.

Õigusabikulud summas 200 eurot ja kahe tunni ulatuses ei ole põhjendatud. Ajakulu on ülemäärane, taoline töö võtaks aega mõne minuti. Üürilepingu ülesütleamise tühisuse tuvastamise avaldus võinuks mahult olla üks lõik viitega asjaolule, et selles puudusid vaidlustamise kord ja tähtaeg. Tõlkekulu 57,62 eurot on ebaselge, tavaline väljaprint ilma allkirjata ja tõlgi nimeta ei ole tõend. Arvelt ei nähtu, mida tähendab kogus 3,43 ja mida üldse tõlgiti. Õigusabikulude kandmine oli avaldaja vaba valik, neid saanuks ära hoida, need ei olnud põhjendatud ega vajalikud. Mõistlik kahjuhüvitis võiks olla 20 eurot. Kahju tekkis osaliselt avaldajast tulenevatel asjaoludel – avaldaja tegevusetus, vaba valik esindaja palkamisel 100-eurose tunnitasauga.

Komisjoni seisukoht nõude osas

VÕS § 6 lõike 1 kohaselt peavad võlausaldaja ja võlgnik teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtuvalt.

VÕS § 7 lõikest 1 tulenevalt, võlasuhtes loetakse mõistlikuks seda, mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud loeksid tavaliselt mõistlikuks ja lõike 2 kohaselt, mõistlikkuse hindamisel arvestatakse võlasuhte olemust ja teingu eesmärki, vastava tegevus- või kutseala tavaid, praktikat, samuti muid asjaolusid.

VÕS § 23 lg 2 sätestab kohustuse, et lepingupool peab tegema teise lepingupoolega koostööd, mis on teisele poolele vajalik oma kohustuste täitmiseks.

VÕS § 127 lõike 1 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärk 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 lõikest 2 tulenevalt hõlmab otsene varaline kahju ka kahju tekkimisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud, sealhulgas mõistlikud kulud kahju ärahoidmiseks või vähendamiseks ja hüvitise saamiseks, muu hulgas kahju kindlaks tegemiseks ja kahju hüvitamisega seotud nõuete esitamiseks.

VÕS § 139 lg 1 sätestab, et kui kahju osaliselt tekkis kahjustatud isikust tulenevatel asjaoludel või ohu tagajärjel, mille eest kahjustatud isik vastutab, vähendatakse kahjuhüvitist ulatuses, milles need asjaolud või oht soodustasid kahju tekkimist.

Komisjon osundab, et VÕS § 128 kohaselt on hüvitatavaks kahjuks ka nõude esitamisega seotud kulud ja õigusabikulud. TsMS reguleerib õigusabikulude hüvitamist kohtumenetluses. Antud juhul on sisuliselt tegemist kohtumenetluse eelsete õigusabikuludega ja nõude esitamisega seotud kuludega (tõlkekulud). Küll aga peavad kulud olema mõistlikud, nõude maksmapanekuks vajalikud ja põhjendatud.

Üürileandja saatis üürnikule 01.12.2021 e-kirjana üürilepingu ülesütlemisavalduse, mis ei vastanud VÕS § 325 sätestatud nõuetele (tlk 9). Avalduses kinnitas üürnik, et sai kirja kätte samal päeval, kuid üürileandjale kirja kättesaamist ei kinnitanud ega vastanud sellele. Eelnimetatud kirjas üürileandja ka otseselt kättesaamise kinnitust ei palunud. Kuid üürileandja väitis istungil, et saatis üürnikule 20.12.2021 ja 14.01.2022 e-kirjadega nii arved kui küsimuse, kas üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte. Üürnik maksis arved, kuid küsimusele ei vastanud (protokoll, tlk 2). Üürnik eelosundatud kahe kirja saamist täpselt ei mäletanud, kuid möönis arvete maksmist (tlk 2). Komisjonil ei ole alust kahelda, et avaldaja sai kirjad kätte, kuid jättis nendele vastamata. Kirja õigusliku sisu mittemõistmine või sellega mittenõustumine ei vabanda vaikimist kirjade kättesaamise osas, liiati veel, et pooltevaheline suhtlus toimuski e-kirjadega.

Komisjon möönab, et avaldaja välisriigi kodanikuna vajas oma õiguste kaitseks juristi abi, seega ei saa avaldajale ette heita õigusabi taotlemist. Küll aga tuleb nõustuda vastustaja esindajaga, et kuivõrd avaldaja pöördus juristi poole 2021 detsembri keskel, pidanuks jurist koheselt veenduma ülesütlemisavalduse tühisuses, selgitama oma esindatavale seadusest tulenevaid ja antud olukorrale

vastavaid käitumismudeleid (sh soovitava üürileandja pöördumistele vastata või tegema seda ise). Kõigepealt tulnukski pöörduda üürileandja poole ja püüda asi lahendada üürikomisjoni või kohtu väliselt, vältimaks liigsete kulude kandmist. Kuna istungil selgus ka, et avaldaja ja tema esindaja koostöö oli pikemaajaline, siis pidi avaldaja oma esindajat ka usaldama ja komisjoni arvates ei takistanud miski esindaja enda pöördumist üürileandja poole (ka vaatamata sellele, et avaldaja soovis asja lahendamist üürikomisjonis või kohtus nagu väitis esindaja). Komisjon rõhutab siinjuures, et kui üürileandja palus esimest korda 20.12.2021 ülesütlemisavalduse kättesaamise kinnitust, oli avaldaja ilmselt juba juristi poole pöördunud (väidetavalt pöördus detsembri keskpaigas) ja seega ülesütlemisavalduse tühisus pidi olema esindajale ka juba selge.

Avaldaja rikkus oma käitumisega õiguse üldpõhimõtteid nagu kohustust käituda heas usus, mõistlikult, st selliselt, mida samas olukorras tegutsevalt isikult võiks eeldada ja teha teise lepingupoolega koostööd (eelkõige suhtlemine teise lepingupoolega). Avaldaja ei vastanud üürileandja kirjadele, ei suhelnud üürileandjaga, saamaks teada viimase seisukohta tühise ülesütlemisavalduse ja asja üürikomisjoni või kohtu välise lahendamise võimaluse osas. Avaldaja ei teinud vastustajaga mitte mingit koostööd, takistades seeläbi vastustajal oma lepingust tulenevate õiguste realiseerimist ja kohustuste täitmist (tähtajatu üürilepingu korralise ülesütlemise õigus kolmekuulise etteteatamise kohustusega). Avaldaja asus koheselt tegema kulutusi. On tõendatud, et ei avaldaja ega tema esindaja ei püüdnud mitte mingil moel asja lahendada antud menetluse väliselt, seega tõi avaldajale kulutused kaasa nende mõlema tegutsemine antud situatsioonis eelosundatud põhimõtete vastaselt.

Komisjon ei pea eeltoodust tulenevalt põhjendatuks ka tõlkekulu kandmist. Üürilepingu, ülesütlemisavalduse ja üürikomisjonile esitatavat avaldust polnuks vaja tõlkida enne, kui on üheselt selge, et asja üürikomisjoni või kohtu väliselt lahendada ei ole võimalik. Üürileandjaga suhtlemiseks puudus vajadus tõlkida, kuna avaldaja saab aru inglise keelest ja lepingupoole suhtlesid omavahel samuti inglise keeles. Antud juhul viitab kõik pigem sellele, et üürikomisjoni väline lahendus olnuks võimalik.

Otseses seoses hea usu põhimõttega on ka VÕS paragrahvist 139 tulenev kahju vältimise või vähendamise kohustus. St antud juhul õigusabikulude näol kahju tekkimine on põhjuslikus seoses kahjustatud isikust ehk avaldajast tulenevate asjaoludega – tema käitumisega hea usu põhimõtte vastaselt, ebamõistlikult ja mitte tehes koostööd vastustajaga, et lahendada olukord ilma üürikomisjonis menetlust algatamata.

Kokkuvõtteks, kuivõrd õigusabi- ja tõlkekulude kandmine ei olnud vajalik ega põhjendatud, avaldajale ei tekkinud vastustaja tegevuse tõttu kahju, puudub alus vastustajalt kahju välja mõistmiseks.

Avaldaja avaldus tuleb jätta rahuldamata.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad