

Üürivaidlusasi nr.	11-1/2/18
Otsuse kuupäev ja koht	26.02.2018, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretäri asendaja Holly-Fleur Ulm
Üürivaidlusasi	I. K. (ik xxx, xxx Tallinn) nõue Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) vastu pikendada eluruumi xxx Tallinnas üürilepingut üheks aastaks ja Tallinna linna (esindaja AS-i ISS Eesti kaudu) vastunõue kohustada I. K.´t tagastama Tallinna linnale eluruum xxx ning mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema ja temaga koos eluruumi kasutava J. K. väljatõstmise nimetatud eluruumist koos neile kuuluva varaga.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja I. K., J. K. ja vastustaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht.
Asja läbivaatamise kuupäev	15.02.2018.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. I. K. nõue Tallinna linna vastu rahuldada osaliselt.**
- 2. Pikendada I. K. ja Tallinna linna vahel sõlmitud eluruumi xxx Tallinnas üürilepingut kuni 30.09.2018.**
- 3. Tallinna linna nõue I. K. vastu jätta 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 rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib 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 maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel.

I. K. avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 05.01.2018 ja 25.01.2018 esitatud avalduste kohaselt elab üürnik I. K. koos abikaasa J. K.´ga aadressil xxx Tallinnas asuvas korteris. Üürnik ei ole nõus üürilepingu ülesütlemise teatisega, mille sai kätte 07.12.2017. Selleks ajaks oli juba tasutud 511,94 eurot ja võlg oli siis 380 eurot, lisaks detsembri 2017 arve.

Raadiku Arendus OÜ saatis hoiatuse, kus anti võla kustutamiseks tähtaeg 30.01.2018, üürnik tasus 700 eurot 05.01.2018. Praegu võlga ei ole.

Raskused maksmisel tekkisid septembrist 2017 seoses töökohtade vahetuse, pulmade ja puhkusega. Uue elukoha leidmine ei ole võimalik, üürniku ja tema abikaasa palgad ei ole nii suured, et muud korterit üürida ja pangalaenu nad ei saa. Abikaasa töötasu läheb jagamisele kohtutäiturite vahel.

Üürnik töötab xxx ja abikaasa töötab xxx. Nad on linnale vajalikud töötajad. Üüri saavad maksta palgapäevadel ehk 5. ja 8. kuupäeval.

Üürnik teavitas oktoobris 2017 Tallinna linna esindajat Lia Sihti tekkinud olukorrast nagu on lepingus kirjas.

Üürnik palub neile vastu tulla ja üürilepingut pikendada.

Üürikomisjoni istungil loobus I. K. üürilepingu ülesütlemisavalduse tühistamiseks tunnistamise nõudest. Mõõnis, et kuna tal oli võlg ja makseviivitus, oli Tallinna linnal alus üürileping üles öelda. Sai aru, et leping lõppes 15.01.2018 ja teda tullakse välja tõstma, aga kedagi ei tulnud. Jäi nõude juurde pikendada üürilepingut üheks aastaks. Hetkel võlga ei ole. Võlg hakkas kogunema oktoobris 2017, abikaasa vahetas töökohta, kuna ei saanud palka kätte. Oktoobris 2017 helistas ka Tallinna linna esindajale, kes lubas, et mingit paberit ei koosta. Elavad vaidlusaluses korteris alates 25.01.2011. Avaldaja töötab xxx ja abikaasa töötab xxx. Avaldaja ja tema abikaasa tunnitasu on 3,90 eurot, avaldaja saab töövõimetuspensioni 267 eurot. Aastas on ta 3-4 kuud haiguslehel. Ühes kuus on püsiväljaminekud ravimitele 120 eurot, telefonile 30 eurot ja TV ning interneti eest maksavad 30 eurot. Kolm kohtutäiturit on pangaarved arestinud, juunis 2018 lõppevad sissenõuded. Praegu on jäänud ühele kohtutäiturile maksta 184,52 eurot, teisele 1244 eurot ja kolmandale 822 eurot. Rasked tagajärjed lepingu lõppemisel on need, et muud elukohta ei ole ja teist korterit üürida ei ole võimalik, kuna ei saa maksta üüri ettemaksu ja maakleritasu. Turuüür on kallid ja võivad tekkida makseraskused. Usuvad, et juunis 2018, kui lõpevad kohtutäiturite nõuded, läheb rahaline olukord paremaks. On ühel korral küsinud toiduabi sotsiaalhoolekande osakonnast, kuid ei ole saanud, kuna pere sissetulekuid peeti liiga suurteks. Maksegraafiku sõlmimist ei ole taotlenud.

I. K. vaidles vastu Tallinna linna nõudele eluruum tagastada, kuna neil puudub teine eluruum ja kuhugi kolida ei ole.

Tallinna linna vastuväited ja vastunõue

Vastustaja Tallinna linn AS-i ISS Eesti kaudu saatis 09.02.2018 vastuväited ja esitas omapoolse nõude I. K. vastu.

Tallinna linn ei tunnista I. K. nõuet.

Tallinna linn sõlmis 22.06.2016 I. K.´ga üürilepingu eluruumi xxx kasutamiseks. Koos üürnikuga kasutab eluruumi tema abikaasa.

AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu xxx omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 ning OÜ

Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on pöörduda üürilepingu rikkumisel ja kokkuleppe mittesaavutamisel üürnikuga Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Üürnik on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulude eest. Tallinna Linnavalitsuse 24.11.2010 korraldusega nr 1796-k kehtestati üürimääraks 1,92 eurot /m² eest kuus. Sellest tulenevalt lepitati üürilepingu punktis 9 kokku, et ühe kuu üürisumma on 127,40 eurot ja rõdu eest 2,94 eurot kuus.

Kuna üürnik ei täitnud üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustust nõuetekohaselt, esitas AS ISS Eesti talle 06.12.2017 üürilepingu ülesütlemisavalduse koos kohustusega vabastada eluruum hiljemalt 15.01.2018.

Raamatupidamisväljavõttelt nähtuvalt on üürnik eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mis annavad aluse öelda üürileping üles. Ülesütlemisavalduses on selgelt öeldud, et seisuga 05.12.2017 on üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 654,26 eurot, millele lisanduvad viivised ja millega üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Seda näitavad raamatupidamisõiend ja arved. Üürileandja esindaja on saatnud üürnikule mitmeid hoiatusi ja määranud tähtaegu võla tasumiseks, kuid üürnik ei ole reageerinud.

Üürnik on võlgu jäänud ka varem. 30.01.2014 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/103/13 ja 05.11.2015 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/97/15 otsustas Tallinna Üürikomisjon, et I. K. peab eluruumi xxx Tallinna linnale tagastama. Üürileandja on aga üürnikule vastu tulnud ja sõlminud temaga uued üürilepingud. Avaldaja maksekäitumine muutunud ei ole ja ta on jätkanud arvete tasumist viivitusega.

Tallinna linn on seisukohal, et ülesütlemisavaldus vastab VÕS § 325 nõuetele ja on kehtiv.

Ülesütlemisavalduses kohustati üürnikku üürilepingu lõppemisel, st hiljemalt 15.01.2018, eluruumi vabastama ja võtmed tagastama. Eluruumi ei ole vabastatud ja avaldaja jätkab selle kasutamist. Tallinna linn nõuab eluruumi tagastamist. Võlg on küll hetkel likvideeritud, kuid see ei muuda olematuks varasemat makseviivitust.

Tallinna linn tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lg 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1 (lause 1 ja lause 3), § 313 lõikele 1, § 316 lg 1 punktidele 1-3, § 325 lõigetele 1 ja 2, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369, § 445 lõikele 1 ja üürilepingu tingimustele.

Tallinna linn palub jätta I. K. avalduse rahuldamata.

Tallinna linn palub kohustada I. K. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx ja selle vabatahtlikul mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks I. K. ja J. K. väljatõstmise eluruumist koos neile kuuluva varaga.

Üürikomisjoni istungil jäi Tallinna linna esindaja vastuses toodu ja esitatud vastunõude juurde. Selgitas, et üürnikul algas makseviivitus juba 2013. aastal. Ei näe võimalust üürisuhet jätkata, kuna üürnik ei täida lubadust maksta. Tal ei ole õigus nõuda üürilepingu pikendamist, kuna ei suuda maksta ja üürileandjal puudub tema suhtes usaldus. Esindaja kinnitas, et üürnik helistas oktoobris 2017, kuid lubas võla novembri alguses ära maksta, mida ei teinud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et I. K. nõue tuleb rahuldada osaliselt ja Tallinna linna nõue tuleb jätta rahuldamata.

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

Üürikomisjon on esitanud tõendite ja poolte istungil antud seletuste põhjal teinud kindlaks, et avaldaja I. K. üürnikuna elab eluruumis xxx alates jaanuarist 2011. Viimase üürilepingu nimetatud eluruumi kasutamiseks on I. K. ja vastustaja Tallinna linna esindaja AS ISS Eesti Tallinna linnalt saadud volituste alusel sõlminud 03.05.2017 tähtajaga kuni 23.02.2018 (tlk 12). Üürilepingu punktis 9 lepitakse kokku üüris 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus ehk kokku 127,40 eurot kuus ja 5,10 m² suuruse rõdu eest 2,94 eurot kuus. Koos üürnikuga kasutab eluruumi tema abikaasa.

Üürilepingu punkti 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel; et Tallinna linn on andnud eluruumi üürile talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule seadustest ja Tallinna linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks; et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja eluruumiga seonduvad maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: tüüptingimused või üürilepingu tingimused) maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu punktis 9 märgitud summas igas kalendrikuus (punkt 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud igakuiselt maksma muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud, mis vastab üürniku maakasutusele ja eluruumile vastava osa hoonekindlustusest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakkuja arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (punkt 6.2). Üürnik on kohustatud kümne päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma nii üüri kui kõrvalkulud üürileandja pangaarvele (punkt 7.2). Üürileandjal on õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega (punkt 21.5) või kui üürniku üürivõlg ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa (punkt 21.6). Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusse. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle ka kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt (punktid 22.1 ja 22.2).

OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel 2008 sõlmitud rendilepinguga (tlk 55) on OÜ Raadiku Arendus volitatud sõlmima tüüptingimustele vastavaid eluruumi üürilepinguid ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p 3.2).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga xxx kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 53-54). Nimetatud lepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüplepingule vastavate üürilepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üürnikelt. AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete 23. kande kohaselt ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja OÜ Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 52). Sellest tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi üürileandja esindaja või

avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja üürnikelt arvete tasumise nõudmisel.

Kuna üürnikul oli makseviivitus ning üüri- ja kõrvalkulude võlg, saatis OÜ Raadiku Arendus talle 08.02.2017, 07.07.2017 ja 06.10.2017 hoiatused (tlk 60-61), milles määras tähtajad võla tasumiseks ja kohustas likvideerima makseviivituse. Hoiatustes osundati, et võla mittetasumisel ja makseviivituse jätkumisel algatatakse üürilepingu ülesütlemine tulenevalt üürilepingu tingimuste punktist 21.5 ja VÕS § 316 lg 1 punktist 1.

Üürileandja esindaja AS ISS Eesti koostas 06.12.2017 üürnikule üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 15), mille kohaselt öeldi eluruumi xxx üürileping üles 15.01.2018 põhjusel, et seisuga 05.12.2017 oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 654,26 eurot, millega üürnik oli kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega ning et meeldetuletusele vaatamata ei ole võlga tasutud.

Avaldaja sai ülesütlemisavalduse kätte 07.12.2017 (tlk 15, allkiri ülesütlemisavaldusel).

Avaldaja I. K. taotles üürilepingu pikendamist üheks aastaks. Avaldaja hinnangul toob üürilepingu lõppemine temale ja tema abikaasale kaasa rasked tagajärjed. Neil puudub teine elamispiind, kuhu kolida. Avaldaja töötab xxx, abikaasa töötab xxx. Vabaturult korteri üürimine ei ole jõukohane, sissetulekud ei võimalda maksta maakleritasu ja üüri ettemaksu, pangalaenu korteri soetamiseks nad praegu ei saa. On oht ka teises üürikorteris võlgu jääda. Tallinna linn andis avaldajale kui linnale vajalikule töötajale korteri üürile ja linnale vajalikud töötajad on nad ka käesoleval ajal.

Üüri- ja kõrvalkulude võla tekkimist põhjendas I. K. töökohtade vahetuse, haiguslehel olemise ja pereprobleemidega. Lisaks täidavad nad kolme kohtutäituri rahalisi nõudeid.

Vastustaja Tallinna linn nõuet ei tunnistanud. Avaldajal on pikaajaline makseviivitus, ta ei suuda korrektselt korteri eest maksta. Tallinna Üürikomisjon on 2014 ja 2015 otsustanud, et I. K. peab eluruumi vabastama, kuid kaks korda on Tallinna linn üürnikule juba vastu tulnud ja sõlminud uued üürilepingud. Kuna avaldaja oma lubadusi ei ole täitnud, puudub üürileandjal tema suhtes usaldus.

Tallinna linn esitas vastunõude ja palus kohustada I. K. t eluruumi xxx Tallinna linnale tagastama ning eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks I. K. ja J. K. väljatõstmine eluruumist koos neile kuuluva varaga.

I. K. Tallinna linna nõuet ei tunnistanud, kuna neil ei ole võimalik kuhugi mujale kolida.

Kõigepealt tuleb komisjonil tuvastada, kas üürileping lõppes ülesütlemisega ning alles seejärel saab komisjon analüüsida lepingu pikendamise asjaolusid.

Otsustamaks üürilepingu pikendamise üle, peab komisjon kaaluma, kas avaldaja jaoks võivad kaasneda lepingu lõppemisega rasked tagajärjed või mitte ja kas lepingu pikendamise korral saaksid Tallinna linna huvid kahjustatud.

1. Komisjoni seisukoht üürilepingu ülesütlemine kehtivuse ja lepingu lõppemise osas.

VÕS § 313 lõike 1 kohaselt mõjuval põhjusel võib kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige käesoleva seaduse paragrahvides 314-319 nimetatud

asjaoludel. VÕS § 316 lg 1 punkti 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. VÕS § 316 loetleb üürilepingu erakorralise ülesütlemise materiaalsed eeldused, mille olemasolul võib üürilepingu üles öelda. Ka üürilepingu tingimuste punkt 21.5 annab üürileandjale õiguse üürilepingu erakorraliselt üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega.

Üürilepingu ülesütlemisavaldusele esitatavad vormi ja sisu nõuded sätestab VÕS § 325, mille lõike 1 kohaselt võivad üürileandja ja üürnik eluruumi üürilepingu üles öelda ülesütlemisavaldusega, mis on kirjalikult taasesitatavas vormis. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab andmed, mis peavad sisalduma üürileandja ülesütlemisavalduses: 1) üüritud asi; 2) lepingu lõppemise päev; 3) ülesütlemise alus ja 4) ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. VÕS § 325 lõikest 5 tulenevalt on eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine tühine.

Komisjon on kindlaks teinud, et AS ISS Eesti 06.12.2017 koostatud ülesütlemisavalduses (tlk 15) on märgitud kõik kohustuslikud andmed: öeldakse üles eluruumi xxx üürileping; leping lõpeb 15.01.2018; leping on üles öeldud VÕS § 316 lg 1 punkti 1 ja üürilepingu tingimuste punkti 21.5 alusel; ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Lisaks on avalduses selgitatud, et seisuga 05.12.2017 on üürnik makseviivituses kolmel järjestikusel kuul üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega, üüri- ja kõrvalkulude võlg on 654,26 eurot ning palutakse eluruum vabastada ja üle anda AS-le ISS Eesti hiljemalt 15.01.2018. Avaldaja sai ülesütlemisavalduse kätte 07.12.2017 (allkiri, tlk 15).

Tallinna linna esindaja tugines ülesütlemisel 3-kuulisele makseviivitusele. Tema esitatud korteri saldolt alates maist 2017 kuni veebruarini 2018 (tlk 57-59) nähtub, et maikuu arve 224,45 eurot ja juunikuu arve 437,16 eurot (koos võlaga) jättis üürnik maksmata. Juulis tuli maksta 629,49 eurot, üürnik maksis 236,22 eurot. Augustis maksis üürnik 612,10 euro asemel 395 eurot. Taas jäid maksmata septembri arve 439,74 eurot, oktoobri arve 644,11 eurot ja novembri arve 866,20 eurot. Seisuga 01.12.2017 oli üürnikul võlg 866,20 eurot. Kuna üürnik maksis 211,94 eurot 01.12.2017, oli seisuga 05.12.2017 tema võlg 654,26 eurot nagu on kirjas ka ülesütlemisavalduses.

Seega oli avaldaja viivituses alates vähemalt maist 2017 kuni ülesütlemisavalduse koostamiseni 05.12.2017 kas üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega. Peale selle on ülesütlemisavalduses näidatud 654,26-eurone võlg suurem, kui kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa ($3 \times 127,40 = 382,20$). Kuna avaldaja rikkus üürilepingut, jättes õigeaegselt, st jooksva kuu 30. või 31. kuupäevaks arved tasumata või tasudes arvel näidatust vähem, oli olemas õiguslik alus üürilepingu ülesütlemiseks. Eelnevalt avaldajat hoiatati ja talle tuletati võlga meelde kolmel korral ning määrati tähtaegu võla ja makseviivituse likvideerimiseks (tlk 60-61), mis aga lõppesid tulemusteta. Samuti olid nii võlg eelnevast perioodist kui maksetähtajad fikseeritud igakuistel arvetel.

Komisjon märgib, et üürilepingut sõlmides võtab üürnik endale kohustuse tasuda õigeaegselt üüri ja kõrvalkulude eest. VÕS ja üürilepingu tingimused ei näe ette mõjuvaid põhjusi maksekohustuse täitmata jätmiseks, osaliseks ega ka mitteõigeaegseks täitmiseks. Juhul, kui üürnik lepingut korrektselt ei täida, peab ta arvestama mittetäitmise õiguslike tagajärgedega. Komisjon nõustub avaldajaga, et tema perekonna rahaline olukord oli pingeline kohtutäiturite nõuete, töökohtade vahetuste, avaldaja haiguslehel viibimise tõttu, kuid maksmine korteri eest peab olema igal juhul prioriteet ja tulnuks teha kõik endast olenev, et maksekohustus saaks täidetud nii, nagu lepingus kokku lepitati.

Vastustaja esindaja ütles üürilepingu üles erakorraliselt. Komisjoni hinnangul vastab ülesütlemisavaldus seaduse nõuetele ja täidetud on üürilepingu ülesütlemise formaalsed ja materiaalsed eeldused. Ülesütlemisavaldus on üürnikule kätte toimetatud. Seega lõppes eluruumi xxx üürileping erakorralise ülesütlemisega 15.01.2018.

2. Komisjoni seisukoht üürilepingu pikendamise osas.

VÕS § 326 lg 2 sätestab, et eluruumi üürnik võib üürileandja poolse üürilepingu ülesütlemise korral nõuda üürileandjalt üürilepingu pikendamist kuni kolmeks aastaks, kui lepingu lõppemisega kaasneksid üürniku või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed. Kui üürileandja lepingu pikendamisega ei nõustu, võib üürnik nõuda üürilepingu pikendamist üürikomisjonis või kohtus.

Avaldaja sai ülesütlemisavalduse kätte 07.12.2017 (allkiri kättesaamise kohta, tlk 15) ja avalduse üürikomisjoni esitas 05.01.2018, seega 30 päeva jooksul ülesütlemisteate saamisest.

Avaldaja soovib üürilepingut pikendada üheks aastaks, kuna pikendamata jätmine toob kaasa nii avaldajale kui tema abikaasale rasked tagajärjed (puudub muu eluruumi kasutamise võimalus; materiaalne olukord ei võimalda üürida korterit vabaturult, maksta maakleritasu ja üüri ettemaksu, pangalaenu ei anta).

Seadus ei sätesta neid asjaolusid, mida üürilepingu lõpetamisel võiks lugeda rasketeks tagajärgedeks üürnikule ja tema perekonnale. Küll aga VÕS § 328 lg 1 sätestab eluruumi üürilepingu pikendamise piirangud ehk juhud, millal üürniku taotlust üürilepingu pikendamiseks ei rahuldata, kui üürilepingu pikendamine oleks vastuolus üürileandja õigustatud huvidega: üürnikul on võlg üüri või kõrvalkulude eest; üürnik on rikkunud VÕS § 276 lõikes 2 või 3 sätestatud kohustusi (eluruumi hoolikas ja sihtotstarbeline kasutamine, naabrite ja majaelanike huvidega arvestamine); üürileandja ütles üürilepingu üles VÕS § 319 alusel (üürniku pankrot); üürileping on sõlmitud tulevase ümberehitustööd arvestades piiratud ajaks; üürileandja pakub üürnikule teist samaväärset eluruumi; üürilepingu võib muul põhjusel ette teatamata üles öelda.

Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et esineks ühtegi VÕS § 328 lõikes 1 toodud üürilepingu pikendamist välistavat asjaolu. Komisjoni istungil kinnitasid nii avaldaja kui vastustaja esindaja, et avaldajal üüri- ja kõrvalkulude võlga ei ole. Seega võib asuda seisukohale, et üürilepingu pikendamine ei ole vastuolus VÕS § 328 lõikes 1 sätestatud üürileandja õigustatud huvidega. Sellele vaatamata peab komisjon kaaluma, millised on poolte huvid üürilepingu lõpetamiseks või jätkamiseks ning kumma poole huvid lepingu lõppemisel või jätkamisel saaksid enam kahjustatud.

VÕS § 328 lõike 2 kohaselt peab üürikomisjon üürilepingu pikendamise otsustamisel ja lepingupoolte huvide kaalumisel arvestama muuhulgas: 1) üürilepingu sõlmimise asjaolusid ja lepingu sisu; 2) üürilepingu kestust; 3) lepingupoolte isiklikke, perekondlikke ja majanduslikke suhteid; 4) üürileandja vajadust ise eluruumi kasutada; 5) olukorda eluruumide kohalikul turul.

I. K. selgitusel sai ta aastal 2011 eluruumi xxx üürile Tallinna linnale vajaliku töötajana ning Tallinna linnale vajalikud töötajad on nad koos abikaasaga käesoleva ajani. Avaldaja töötab xxx ning J. K. töötab xxx, mille kohta avaldaja esitas ka tõendid (tlk 17-19). Avaldaja sõnul on palgaarvestuse aluseks kehtestatud tunnitasu määr 3,90 eurot ja nad mõlemad teenivad kuus umbes 700-800 eurot. Avaldaja on töövõimetuspensionär ja saab pensioni 267 eurot kuus. Avaldaja sõnul on ta aastast 3-4 kuud töövõimetuslehel. Igakuised püsiväljaminekud on

ravimitele 120 eurot, telefonile 30 eurot, TV ja internetile 30 eurot, korteri arved on talvel 300-320 eurot kuus, suvel 197-220 eurot kuus. Lisaks on nad mitme aasta jooksul tasunud kolme kohtutäituri rahalisi nõudeid, mis peaksid saama tasutud käesoleva aasta juuniks. Hetkel on ühele kohtutäiturile jäänud maksta 184,52 eurot, teisele 822 eurot ja kolmandale 1244 eurot, kokku ca 2250 eurot.

Kui uskuda avaldaja kinnitust, et ühe töötunni eest makstakse tasu 3,90 eurot ja arvestades 2018. aasta normtöötunde (<http://regmas.ee/tooajafond>), siis jaanuaris oli 176 töötundi ja töötanud vähemalt 176 tundi, pidid avaldaja ja tema abikaasa teenima kumbki vähemalt 686 eurot, veebruaris 157 tunni eest peaksid nad teenima vähemalt 612 eurot, märtsis 168 ja aprillis 168 töötunni eest mõlemas kuus 655 eurot, mais 176 töötunni eest 686 eurot, juunis 165 töötunni eest 643 eurot, juulis ja augustis 176 töötunni eest mõlemas kuus 686 eurot ja septembris 160 töötunni eest 624 eurot. Seega peaks nii avaldaja kui tema abikaasa normtöötasu (arvestamata puhkust ja töövõimetust) jääma vahemikku 612-686 eurot ehk keskmiselt 650 eurot kuus ning koos avaldaja töövõimetuspensioniga peaks tema perekonna ühe kuu arvestuslik sissetulek olema umbes 1560 eurot. Juhul, kui avaldaja ja tema abikaasa töötavad kuus üle normtundide (arvestades ka, et J. K. töötab nii xxx kui xxx), on ka palgad suuremad ja võivad ulatuda 700-800 euronni kuus nagu avaldaja istungil väitis.

Kuivõrd avaldaja perekonna ühe kuu püsikulud talvel on keskmiselt 480-500 eurot, suvel 380 eurot, lisaks igapäevased esmatarbekulud ja kuni juunini 2018 makstavad kohtutäiturite nõuded, nõustub komisjon avaldajaga, et eluruumi üürimine turuhinnas koos maakleritasu ja üüri ettemaksuga ei ole avaldaja perekonnale käesoleval ajal jõukohane. Komisjonil ei ole alust mitte uskuda avaldaja väidet, et neil muud elukohta ei ole.

Seega tooks senikasutatava eluruumi kaotus komisjoni hinnangul avaldajale ja tema abikaasale kaasa rasked tagajärjed. Analüüsides avaldaja ja tema abikaasa majanduslikku olukorda ja kaaludes poolte huvisid üürilepingu jätkamisel, asub komisjon seisukohale, et avaldaja perekonna tõised asjaolud ja materiaalsed võimalused ei ole oluliselt muutunud võrreldes eluruumi xxx üürile saamisega. Avaldaja ja tema abikaasa töötavad hooldusõena ja hooldajana, seega on nad endiselt Tallinna linnale vajalikud töötajad. Nende töötasu ületab küll miinimumpalga (2018. aastal 500 eurot), kuid jäädes oluliselt alla keskmise palga (2018 prognoositav keskmine palk – 1280 eurot).

Avaldaja ja tema abikaasa vajavad endiselt eluruumi Tallinna linnalt ja üürilepingu lõppemisega kaasnevate tagajärgede vältimiseks oleks üürnikul ja tema abikaasal kujunenud situatsioonis raske kui mitte võimatu midagi ette võtta. Seda arvestades kaalub komisjoni hinnangul avaldaja huvi üürilepingut jätkata üles vastustaja huvi üürileping lõpetada. Komisjon osundab siinjuures ka asjaolule, et 30.01.2014 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/103/13 ja 05.11.2015 otsusega üürivaidlusasjas nr 11-1/97/15 on Tallinna Üürikomisjon otsustanud kohustada I. K.´t ja J. K.´t vaidlusaluse eluruumi Tallinna linnale tagastama. Mõlemal korral on aga üürileandja Tallinna linn pidanud otstarbekaks eluruumist väljatõstmise asemel sõlmida I. K.´ga uus üürileping.

Seetõttu leiab komisjon ka käesolevat vaidlust lahendades, et avaldaja nõue üürilepingu pikendamiseks tuleb rahuldada, kuid mitte täielikult, vaid osaliselt ning pikendada üürilepingut kuni 30.09.2018. Komisjoni hinnangul on lepingu pikendamine kuni 30.09.2018 põhjendatud ja mõlema lepingupoole huvisid piisavalt arvestav. Avaldaja I. K.´l on selle aja jooksul võimalik näidata, kas ta suudab ja tahab täita korrektselt ja õigeaegselt Tallinna linnaga sõlmitud üürilepingust tulenevat põhikohustust – tasuda üüri- ja kõrvalkulude eest.

Juhul, kui I. K. perekondlikud ja tõised asjaolud ei muutu, siis alates juunist 2018, mil tema sõnul kohtutäiturite nõuded saavad täidetud, peaks igakuine üüri- ja kõrvalkulude tasumine olema talle igati jõukohane ning maksete mittetasumine, maksetega hilinemine või võla

tekkimine ei ole millegagi põhjendatud. Igakuiste arvete korrektne ja õigeaegne maksmine annab üürnikule võimaluse taotleda üürileandjalt lepingu pikendamist ka edaspidi.

3. Komisjoni seisukoht Tallinna linna nõudes üüritud asja tagastamiseks ja otsuse täitmise viisi kindlaksmääramiseks.

Kuigi komisjon on eespool kindlaks teinud, et avaldajale 05.12.2017 saadetud eluruumi xxx üürilepingu ülesütlemisavaldus on kehtiv ja üürileping lõppes ülesütlemisega 15.01.2018, otsustas komisjon avaldaja nõude rahuldada osaliselt ja üürilepingut pikendada kuni 30.09.2018.

Seega jätab komisjon rahuldamata Tallinna linna nõude kohustada I. K.´t tagastama Tallinna linnale eluruum xxx ja vabatahtlikul mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks I. K. ja J. K. väljatõstmise nimetatud eluruumist koos neile kuuluva varaga. Tallinna linna nõude rahuldamata jätmise täiendavat põhjendamist komisjon vajalikuks ei pea.

I. K. nõue Tallinna linna tuleb rahuldada osaliselt.
Tallinna linna nõue I. K vastu tuleb jätta rahuldamata.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber