

Üürivaidlusasi nr.	11-1/106/15
Otsuse kuupäev ja koht	10.12.2015, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	I. Ž. (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Pxxxxxx x-xx, 10311 Tallinn) avaldus Tallinna linna (esindaja Põhja-Tallinna Valitsus, asukoht Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) vastu üürilepingu ülesütlemisavalduse vaidlustamises ja Tallinna linna nõue I. Ž. vastu nõudes kohustada teda vabastama ja tagastama eluruum Pxxxxxx x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks I. Ž. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega sellest eluruumist väljatõstmine.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja I. Ž., vastustaja esindajana Ahti Olesk, tunnistaja Margus Parts, tõlgina Oksana Sirkel
Asja läbivaatamise kuupäev	01.12.2015
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. I. Ž. nõue Tallinna linna vastu jätta rahuldamata.**
- 2. Tallinna linna vastunõue I. Ž. vastu rahuldada.**
- 3. Kohustada I. Ž.'t vabastama ja tagastama eluruum Pxxxxxx x-xx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisik I. Ž. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega sellest eluruumist väljatõstmine.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi vaatamiseks 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 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

I. Ž. avalduse asjaolud ja nõue

Avalduses vaidleb avaldaja üürilepingu ülesütlemise teatele vastu, tema nõudeks on jätta 05.03.2014 sõlmitud üürileping kehtivaks. Üürilepingu ülesütlemisavalduses märgitud punkte 13.1 ja 13.2 eluruumi üürilepingus ei eksisteeri. Järelikult on süüdistused alusetud ja põhjendamatud ning need ei ole tõendatud. Politsei protokoll avaldajal ei ole, samuti ei ole koridorides kaameraid. Avaldaja palub arvestada, et tema abikaasa V. G. on 80% töövõimetu, keskmise raskusega puudega ja vajab oma haiguse spetsiifikast tulenevalt eraldiolevat eluruumi.

Istungil jäi avaldaja nõude juurde. Tema sõnul ei saa ta aru, miks üürileping üles öeldi. Ülesütlemisavaldusele oli sunnitud allkirja andma, ilma selleta ei lahkunud üürileandja esindaja eluruumist. Naabritega on rääkinud, neil ei ole avaldaja vastu pretensioone. Isikud, kes 23.09.15

korteris viibisid, olid abilised, kes aitasid abikaasa tädi asju avaldaja korterisse kolida pärast tädi surma. Nimetatud päeval tähistati 40.-ndat päeva surmast ja just siis tuldi korterit kontrollima. Asju ei olnud jõutud veel ära koristada ja korda panna. Linnaosa töötaja tungis elamisse kolmel korral. Politseid on avaldaja kutsunud välja ise, sest vastasnaaber rikkus rahu. Eluruum asub ühiselamus, kus elavad narkomaanid ja joodikud. On korrarikkumistest rääkinud ka ühistu esimehele, ta käskis kirjutada avalduse, kuid seda avaldaja teinud ei ole. Ühiselamus toimub korruptsioon, korteriühistu esimees tahab ise kortereid ära osta. Enne maikuud oli kõik korras. Avaldaja sõnul joob ta harva ja kui, siis veini. Viimati jõi septembris, seoses tädi 40.-nda surmapäevaga. Enne seda jõi tädi matustel. Mõõnis, et käesoleval aastal on toimunud tema korteriga seonduvad pahandused. Kui abikaasa oli haiglas, käisid tema sõbrad abiks diivanit välja viskamas. Avaldaja andis neile selle eest pudeli viina ja suitsu, see toimus mais või juunis. Teine kord oli siis, kui linnaosa esindaja Margus Parts neid külastas. Ülesütlemist vaidlustab eelkõige selle tõttu, et ülesütlemisavalduses viidatakse üürilepingu punktidele, mida lepingus ei ole.

Tallinna linna vastus ja vastunõuded

Tallinna linn vaidleb avaldusele vastu leides, et see tuleb jätta rahuldamata. Vastuse kohaselt sõlmis I. Ž. Tallinna linnaga 17.03.2011 üürilepingu eluruumi Pxxxxxx x-xx Tallinnas kasutamiseks tähtajaga 17.03.2014. Üürilepingut pikendati 13.03.2014 kuni 05.03.2019. Vastavalt üürilepingu p 12 alapunktile 1 kinnitas üürnik allkirjaga, et teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad „Munitsipaaluruumi üürilepingu tingimused, ta on nendega tutvunud, mõistab tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürileandja saatis 01.10.2015 üürnikule üürilepingu ülesütlemise teate, milles teatas üürilepingu ülesütlemisest alates 30.10.2015. Ülesütlemine toimus seoses sellega, et üürnik rikkus üürilepingu tingimusi. Ülesütlemise aluseks oli politsei väljakutsete väljavõtte Pxxxxxx x-xx aadressile ja KÜ Pxxxxxx x kaebused Pxxxxxx x-xx üürniku tegevusele. Väljakutsete ja kaebuste sisuks oli üürniku alkoholi tarvitamine, korteris suitsetamine, käratsemine ja lõhkumine üldkasutatavates ruumides. Samuti oli ülesütlemise aluseks linnamajanduse osakonna peaspetsialisti 23.09.2015 kontrollkäik üürniku elukohta. Sellega tuvastati suitsetamine korteris ning et korter on koristamata ja räpane. Üürnikule 19.06.2014 koostatud hoiatuses teavitati, et rikkumiste jätkumine võib olla üürilepingu ülesütlemise aluseks. Hoiatuse aluseks oli KÜ Pxxxxxx x pöördumine. KÜ on üürileandjale edastanud 15.06.2015 akti, milles on teavitatud, et korterile 15 on määratud arve seoses lõhutud koridori ukseelukuh vahetusega. Aadressile Pxxxxxx x-xx tehtud politsei väljakutsetest on üürileandjat teavitanud Politsei- ja Piirivalveamet 17.08.2015 ja 18.11.2015 kirjades vastuseks üürileandja järelepärimistele. Veel teavitatakse, et 2015. a. mais on korterile 15 kutsutud kolmel korral politsei pidevate joomingute ohjeldamiseks ning kahel korral on tuvastatud I. Ž. viibimine koridori põrandal, s.h on reostatud ühist koridori.

Lähtudes eeltoodust palub vastustaja jätta avaldaja nõue rahuldamata. Vastustaja esitas vastunõude kohustada I. Ž.-t vabastama ja tagastama üürileandjale eluruumi Pxxxxxx x-xx Tallinnas, selle kohustuse mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks I. Ž. ja koos temaga eluruumi kasutavate isikuteväljatõstmine sellest eluruumist.

Üürikomisjoni istungil jäi üürileandja esindaja kõikide vastuses ja vastunõudes esitatud põhjenduste ja nõuete juurde. Selgitas, et üürnik on allkirjaga kinnitanud, et on tutvunud üürilepingu tingimustega. Üürilepingu ülesütlemine toimus 01.10.2015. Aluseks oli üürilepingu tingimuste p 2.2.1, s.t et üürnik on korduvalt rikkunud tingimuste p-te 13.1 ja 13.2. Enne ülesütlemist toimus kontrollkäik, mille kohta koostati ka akt. Taotles istungil kuulata ära tunnistajana akti koostaja, kes esitleb videot, mis salvestati kontrollkäigu ajal. Üürnikul on ka varem rikkumisi olnud ja talle on hoiatusi saadetud. Politseilt 18.11.2015 saadud kirja kohaselt on politsei kutsutud 17 korral, sisuks peretülid ja joobes külalised. Korteriühistu 10.09.2015 kirjas heidetakse ette alkoholi tarvitamist ja et korter on antisanitaarses seisukorras.

Tunnistaja Margus Parts'i ütlused

Tunnistaja sõnul käis ta üksi 23.09.2015 Pxxxxxxx x-xx asuvat korterit kontrollimas. Kohale läks korteriühistu esimehe kaebuse peale. Viibis korteris umbes 10 minutit. Tuvastas, et korteris viibisid I. Ž., tema abikaasa ja veel kolm alkoholi tarvitavat isikut. Tunnistaja soovis teada, kes korteris viibivad. Seepeale tutvustas I. Ž. abikaasa, et lisaks neile on korteris naaber, sõber ja poeg. Vastust küsimusele, miks linnale kuuluvast korteris korda rikutakse, ei saanud. Palus korteri korda teha. Üürnik lubas ennast parandada, kuid järgmisel, umbes nädala pärast toimunud kontrollimisel oli korteris olukord ikka samasugune. Korteri haises, seda oli tunda ka koridori. Kui ülesütlemisavalduse viis, selgitas üürnikule kirja sisu ja lõpuks kirjutati alla. Pärast helistas tunnistajale üürniku abikaasa ja ähvardas purjus peaga. Viimati, kui soovis korterit kontrollida, ust enam ei avatud. Esitles komisjonile 23.09.2015 filmitud video. Soovib sellega tõendada, et korteris käib pidev alkoholi tarvitamine ja räuskamine. Tunnistaja väitel süüdistatakse ainult teisi, kuigi üürnik ise ei oska käituda.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära üürivaidluse pooled ja tunnistaja ütlused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et I. Ž. nõue tuleb jätta rahuldamata ja Tallinna linna nõue tuleb rahuldada.

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

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 23.02.2011 korralduse nr 274-k (tlk 39) alusel sõlmisid Tallinna linn kui üürileandja, keda esindas Põhja-Tallinna Valitsus ja I. Ž. kui üürnik 17.03.2011 Pxxxxxxx x-xx Tallinnas asuva, 11,6 m² suuruse kööktua kasutamiseks munitsipaalaluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 17.03.2014. Koos üürnikuga asus eluruumi kasutama tema abikaasa V. G. Tallinna Linnavalitsuse 05.03.2014 korralduse nr 333-k alusel pikendati 13.03.2014 üürilepingut kuni 05.03.2019.

Üürilepingu p-de 12.1 - 12.3 kohaselt teab üürnik, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi tingimused või tüüptingimused), ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub toodud tingimustel üürilepingu sõlmimisega; teab, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn üürilepingu objektiks oleva eluruumi üürile Tallinna linnale seadustest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüri maksmisele tuleb tal tasuda ka eluruumiga seotud kõrvalkulud ja maksud. Tulenevalt tüüptingimuste p-dest 13.1-13.3 on üürnikul muuhulgas kohustus kasutada elu- ja abiruume hoolikalt ja vastavalt nende otstarbele ning hoidma korras nimetatud ruume ja neis asuvaid üürniku kasutusse antud seadmeid, arvestada majaelanike ja naabrite huvidega ning pidada eluruumis ning elamu üldkasutatavates ruumides ja kohtades kinni sanitaar-, tuleohutuse ja elamute ekspluateerimise eeskirjadest (<https://oigusaktid.tallinn.ee>);

Üürileandja ütles üürilepingu 01.10.2015 koostatud ülesütlemisavaldusega erakorraliselt 30.10.2015 üles.

Avaldaja vaidleb ülesütlemisavaldusele vastu, väites, et ei saanud aru, miks leping üles öeldi ja et lepingus puuduvad ülesütlemisavalduses viidatud punktid ning et põhjust ülesütlemiseks ei olnud ja põhjus ei ole tõendatud.

Vastustaja on seisukohal, et ülesütlemise vaidlustamine ei ole põhjendatud ja leiab, et ülesütlemine on põhjendatud ja õiguspärane. Seega on poolte vahel vaidlus ülesütlemisavalduse vorminõuete ja sisulise põhjendatuse üle.

1) Kõigepealt võtab üürikomisjon seisukoha I. Ž. nõudes, kuna sellest oleneb lahend üürileandja nõudes.

Avaldaja vaidlustab üürilepingu ülesütlemist põhjendusega, et ülesütlemisavalduses märgitud üürilepingu punkte ta lepingust ei leia ja seetõttu ei saanud ta aru, miks üürileping üles öeldi. Samuti puudub alus üürilepingu ülesütlemiseks.

VÕS § 276 lg-te 2 ja 3 kohaselt peab üürnik asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti ning arvestama majaelanike ja naabrite huvidega.

VÕS § 325 lg 2 sätestab eluruumi üürilepingu ülesütlemisavaldusele kindla vormi. Ülesütlemisavaldus peab olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

VÕS 313 lg 1 sätestab, et 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 ning lg 2 kohaselt on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige käesoleva seaduse §-des 314-319 nimetatud asjaoludel.

VÕS § 315 lg 1 p-d 1 ja 2 sätestavad, et üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui üürnik või asja allkasutaja rikub üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt käesoleva seaduse § 276 lõikes 2 või 3 sätestatud kohustusi olulisel määral või tahtlikult. Sama paragrahvi lg 2 sätestab, et üürileandja võib üürilepingu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhtudel üles öelda, teatades sellest ette vähemalt 30 päeva.

Tüüptingimuste p-d 13.1 – 13.3 sätestavad, et üürnik on kohustatud kasutama elu- ja abiruume hoolikalt ja vastavalt nende otstarbele ning hoidma korras nimetatud ruume ja neis asuvaid üürniku kasutusse antud seadmeid; arvestama majaelanike ja naabrite huvidega; pidama eluruumis ning elamu üldkasutatavates ruumides ja kohtades kinni sanitaar-, tuleohutuse ja elamute ekspluateerimise eeskirjadest.

Tüüptingimuste p 22.1 kohaselt üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda kui üürnik korduvalt või oluliselt või tahtlikult rikub p 13.1 või 13.2 tulenevaid kohustusi;

Komisjon tuvastas, et Põhja-Tallinna Valitsuse 01.10.2015 koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduses I. Ž.-le on märgitud: vastavalt politsei väljavõttele väljakutsete kohta avaldaja aadressile ja KÜ Pxxxxxx x juhatuse korduvatele kaebustele tarbib avaldaja sageli alkoholi, suitsetab korteris, käratseb ja lõhub üldkasutatavaid ruume. Lisaks nendele rikkumistele tuvastas linnamajanduse osakonna peaspetsialist Margus Parts visiidil avaldaja juurde, et eluruum on koristamata ja räpane ning korteris suitsetatakse. Seega rikub üürnik üürilepingu p 13.1 (üürnik on kohustatud kasutama elu- ja abiruume hoolikalt ja vastavalt nende otstarbele ning hoidma korras nimetatud ruume ja neis asuvaid üürniku kasutusse antud seadmeid) ja 13.2 (arvestama majaelanike ja naabrite huvidega). Tulenevalt nimetatud rikkumistest öeldakse Pxxxxxx x-xx eluruumi üürileping üles 30.10.2015. Ülesütlemise aluseks on Tallinna Linnavalitsuse 07.10.2003 määruse 38 lisa 3 p 22.1 ja üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik korduvalt või tahtlikult rikub p 13.1 või 13.2 tulenevaid kohustusi. Samuti hoiatatakse ülesütlemisavalduses üürnikku, et kui hiljemalt 30.10.2015 eluruumi ei vabastata ega tagastata, algatatakse sundkorras üürniku ja tema abikaasa väljatõstmise eluruumist. Ka on märgitud, et üürnikul on õigus 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest esitada avaldus Tallinna Üürikomisjoni või hagiavaldus kohtusse ja toodud nimetatud asutuste asukohad.

Kuna avaldaja ülesütlemisavaldus on vastustajale esitatud kirjalikult ning see sisaldab komisjoni hinnangul kõiki VÕS § 325 lg-s 2 sätestatud kohustuslikke andmeid, leiab komisjon, et ülesütlemisavaldus on vorminõuetest kinnipidamise osas kehtiv. Vaidlust ei olnud, et avaldaja on ülesütlemisavalduse kätte saanud ja seega on see muutunud tema suhtes kehtivaks.

Avaldaja väitel ei saanud ta aru, miks üürileping üles öeldakse, kuna ülesütlemisavalduses märgitud punkte üürilepingus ei ole.

Komisjon tuvastas, et ülesütlemisavalduses on märgitud ülesütlemise põhjuseks, et vastavalt politsei väljavõttele väljakutsete kohta avaldaja aadressile ja KÜ Pxxxxxx x juhatuse korduvatele kaebustele tarbib avaldaja sageli alkoholi, suitsetab korteris, käratseb ja lõhub üldkasutatavaid ruume. Veel on märgitud, et lisaks nendele rikkumistele tuvastas linnamajanduse osakonna peaspetsialist Margus Parts visiidil avaldaja juurde, et eluruum on koristamata ja räpane ning korteris suitsetatakse. Kuna on tõendatud, et üürnik rikub üürilepingu p-te 13.1 (üürnik kohustatud kasutama elu- ja abiruume hoolikalt ja vastavalt nende otstarbele ning hoidma korras nimetatud ruume ja neis asuvaid üürniku kasutusse antud seadmeid) ja 13.2 (arvestama majaelanike ja naabrite huvidega) – on piisavalt selge et üürilepingu ülesütlemise põhjuseks on üürnikupoolne üürilepingu rikkumine ja ära on toodud konkreetset põhjust. Ülesütlemisavalduses on ka viidatud Tallinna Linnavalitsuse määruse nr 38 lisale 3 (millega kinnitati munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused) ja toodud ära tüüptingimuste p 22.1 sõnastus: korduvalt või oluliselt või tahtlikult rikub p 13.1 või 13.2 tulenevaid kohustusi. Nagu eespool tuvastatud, on üürnik kinnitanud, et on tüüptingimustega tutvunud.

Komisjon leiab, et üürnik pidi ülesütlemisavalduses üürilepingus tingimustele osundavatest viidetest ja seega mõistlikult võttes ka ülesütlemisavalduses toodud põhjendusest aru saama. Asjaolu, et üürilepingus puuduvad punktid 13.1 ja 13.2 (nagu eespool tuvastatud, sisalduvad sama numeratsiooniga, üürnikule eluruumi kasutamiseks reegleid kehtestavad punktid tüüptingimustes), ei tähenda, et ülesütlemise põhjus ei ole selgelt väljendatud ja arusaadav. Riigikohtu 22.10.2008 lahendi nr 3-2-1-81-08 p 11 kohaselt peab üürnik selleks, et hinnata ülesütlemise seaduslikkust, aru saama, mille tõttu leping üles öeldakse. Ka lahendi 3-2-1-128-06 p-s 24 on Riigikohus leidnud, et oluline on, et üürnik saaks aru, mistõttu leping üles öeldaks, et hinnata ülesütlemise seaduslikkust. Kuigi viimatinimetatud lahend käsitles tähtajatu üürilepingu ülesütlemist, kehtivad VÕS § 325 lg 2 sätted nii tähtajalise kui tähtajatu üürilepingu ülesütlemise kohta.

Eeltoodu põhjal leiab komisjon, et avaldaja kui üürnik pidi ülesütlemisavalduses märgitu põhjal aru saama, mis oli üürilepingu ülesütlemise põhjuseks ja tema sellekohane vastuväide ülesütlemisele ei ole põhjendatud.

Avaldaja vaidleb ülesütlemisele vastu, kuna leiab, et ülesütlemiseks ei olnud põhjust. Esitas koos avaldusega tõendid oma abikaasa V. G. tervisega seonduvas. Mõõnis istungil, et on vahel korteris pidu pidanud ja vahel tarbib veini, kuid leidis, et põhjuse olemasolu üürilepingu ülesütlemiseks ei ole tõendatud.

Vastustaja vaidleb avaldajale vastu ja on esitanud üürilepingu ülesütlemise põhjuse olemasolu tõendamiseks järgmised tõendid: 1) 11.06.2014 KÜ Pxxxxxx x saadetud e-kiri Põhja-Tallinna Valitsusele (tlk 53), milles on teavitatud, et alates 05.06.2014 on I. Ž. pidevalt joobes, korteris toimub joomine ööpäeva ringselt. Korteriis käivad joobes külalised, kes segavad majaelanike öörahu ja urineerivad ühiskoridori; 2) Põhja-Tallinna Valitsuse 19.06.2014 e-kiri (tlk 52), milles on avaldajat hoiatatud, et on esitatud kaebus Pxxxxxx x-xx elanike käitumise kohta seoses joomingute ja elanike rahu rikkumisega ning et selline käitumine võib olla põhjuseks kehtiva üürilepingu lõpetamiseks; 3) KÜ Pxxxxxx x esimehe 15.06.2015 koostatud akt (tlk 14), mille kohaselt on muuhulgas 2015. a. maikuus kutsutud korterisse Pxxxxxx x-xx kolmel korral politsei pidevate joomingute ohjeldamiseks; 4) Kesklinna politseijaoskonna 17.08.2015 kiri (tlk 55), mille kohaselt on ajavahemikul 01.08.2012 kuni 01.08.2015 saanud politsei 8 väljakutset aadressile Pxxxxxx x-xx, põhjuseks peamiselt liigne alkoholi tarbimine ja sellest tekkinud põhjused, s.h isiku lamamine avalikus trepikojas; 5) KÜ esimehe 23.09.2015 e-kiri (tlk 57), milles teavitati Põhja-Tallinna Valitsust, et Pxxxxxx x-xx korteri elanikud paigaldasid ette teatamata suurprügi

prügimaja taha ning palutakse üürnikuga sel teemal rääkida; 6) M. Parts 23.09.2015 koostatud Pxxxxxx x-xx korteri ülevaatus akt (tlk 41), milles on märgitud, et korter on halvas seisus, koristamata ja räpane, seal viibisid viis isikut (neli meest ja üks naine), kes tarvitasid alkoholi ja olid silmnähtavalt joobes, suitsetasid, räuskasid ja häirisid majaelanike rahu. Üürnikku hoiatati, et linnale kuuluvasse korterisse peab suhtuma heaperemehelikult ning mitte naabreid häirima. Märgitud on, et akti juurde kuuluvad fotod ja video; 7) istungil tutvustatud video, millelt nähtus korteris viibivad neli meest ja üks naine, laual alkoholipudelid, korter korratu, taustal kõne, mis sarnaneb joobnud isikute kõnele; 8) Kesklinna politseijaoskonna 18.11.2015 kiri (tlk 58), mille kohaselt aadressile Pxxxxxx x-xx ja Pxxxxxx x on registreeritud kokku 14 väljakutset. Ajavahemikul 01.01.2013 kuni 01.11.2015 oli I. Ž.-ga seotud väljakutseid 6 ja V. G.-ga seotud väljakutseid 8. Mitmed neist oli tehtud nende endi poolt seoses peretülide ja soovimatute joobes külalistega ning süüteomenetlusega lõppenud väljakutseid ei olnud.

Eeltoodud tõendid tõendavad komisjoni hinnangul, et Pxxxxxx x-xx korteri kasutus ei ole toimunud naabrite ja majaelanike huve arvestavalt, heaperemehelikult ja eluruumi korras hoides. Kui eluruumi kasutamine oleks toimunud kooskõlas tüüptingimustega, ei oleks olnud põhjust arvukateks politsei väljakutseteks. Tunnistaja ütlusega on tõendatud, et kuigi 23.09.2015 eluruumi kontrollimisel üürnikku hoiatati, et senisel viisil eluruumi kasutamine on lubamatu, siis kontrollvisiidil oli olukord isegi hullem, korter haises. Kõige eeltoodu põhjal loeb komisjon usutavateks ka korteriühistu esimehe pöördumised, mis samuti kõik osundavad, et üürnik ei kasuta korterit majaelanikega arvestavalt ja vastavalt tüüptingimustele. Avaldaja ei ole esitanud tõendeid, mis üürileandja esitatud väited ja tõendid ümber lükkaks. Komisjon leiab, et isegi kui rikkumiste põhjuseks oleks olnud üürniku külalised, on üürnikul võimalus otsustada, keda ta külla lubab ja tal lasub ka vastutus oma külaliste eest. Üürileandja, üürniku naabrid ja majaelanikud ei peaks olema üürniku korterikasutuse tõttu häiritud.

Eeltoodud tõendite põhjal leiab komisjon, et üürileandjal mõjuva põhjuse olemasolu üürilepingu ülesütlemiseks on esitatud tõenditega tõendatud. Ka on tõendatud, et üürnikku on üürilepingu ülesütlemisest hoiatatud. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 30.10.2015.

Komisjon otsustab, et I. Ž. nõue tuleb jätta rahuldamata.

2) Üürikomisjoni seisukoht Tallinna linna nõudes üüritud asja tagastamise ja otsuse täitmise viisi määramise osas:

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestab ka tüüptingimuste p 22.1.

Seega on õigus nõuda üüritud asja tagastamist, kui pooltevaheline üürileping on lõppenud. Eespool komisjon otsustas, et I. Ž. üürileping eluruumi Pxxxxxx x-xx kasutamiseks lõppes erakorralise ülesütlemisega 30.10.2015. Vaidlust ei olnud, et üürnik ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud ja kasutab seda edasi. Seda tõendab ka asjaolu, et ta on 12.11.2015 sellele aadressile saadetud komisjoni tähtkirja kätte saanud (väljastusteade, tlk 23). Sellest tulenevalt on üürileandjal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Komisjon otsustab kohustada I. Ž.-t vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruumi Pxxxxxx x-xx Tallinnas.

Üürileandja taotleb määrata otsuse täitmise viisiks üürniku koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eluruumist väljatõstmine. Ta leiab, et kuna üürileping on lõppenud ning üürnik ei ole üüritud asja tagastanud ja vaidlustas üürilepingu ülesütlemise, siis võib eeldada, et ta ei tagasta

eluruumi vabatahtlikult ka pärast komisjoni otsuse tegemist. Seega on täitemenetluse lihtsustamiseks vaja määrata kindlaks komisjoni otsuse täitmise viis.

VÕS § 334 lg 1 näeb ette küll üürniku kohustuse üüritud asi tagastada, kuid ei näe ette meetmeid juhuks, kui üürnik vabatahtlikult üüritud asja ei tagasta.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini, kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei ole ka ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saa õigustatud pool sisuliselt täita, vaid peab selleks tegema täiendavaid kulusi ja pöörduma samas asjas veelkord kohtusse ebaseadusliku valduse lõpetamise või muu sellise nõudega.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile.

Kuna komisjon otsustas eluruumi tagastamise nõude rahuldada, siis antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutuda komisjoni otsuse täitmine õigustatud poolele ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et on vaja määrata antud asjas kindlaks otsuse täitmise viis ning otsustab, et eluruumi Pxxxxxx x-xx Tallinnas vabatahtlikust tagastamisest keeldumisel tuleb määrata otsuse täitmise viisiks I. Ž. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eelnimetatud eluruumist väljatõstmine.

Tallinna linna nõue I. Ž. vastu tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad