

Üürivaidlusasi nr.	11-1/15/16
Otsuse kuupäev ja koht	14.03.2016, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Mai Sõber ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	I. R.'i (ik xxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxx xx-xxx, 10315 Tallinn) avaldus Tallinna linna (asukoht Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) vastu nõuetes tunnustada üürilepingu ülesütlemise tühisust ja lugeda, et leping ei ole üles öeldud, lugeda üürilepingu 08.10.2015 lisa kehtivuse ajaks ajavahemik 18.10.2015 – 18.10.2018 ja tuvastada avaldaja õigus teostada eluruumis Rxxxxx xx-xxx sanitaarremonti ning Tallinna linna vastunõue kohustada I. R.'it vabastama eluruum Rxxxxx xx-xxx Tallinnas.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindajana Aleksander Nauts, vastustaja esindajana Tõnu Polma, tunnistaja I. M.
Asja läbivaatamise kuupäev	03.03.2016
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldaja nõuded rahuldada osaliselt.**
- 2. Rahuldada I. R.'i nõue tunnustada üürilepingu ülesütlemise tühisust ja lugeda, et leping ei ole üles öeldud.**
- 3. Avaldaja teised nõuded jätta rahuldamata.**
- 4. Tallinna linna vastunõue jätta rahuldamata.**

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. R.'i avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt Tallinna Linnavalitsuse 05.10.2011 korralduse nr 1533-k alusel anti avaldajale kui üürnikule kolmeks aastaks üürile 10,6 m² suurune tuba aadressil Rxxxxx xx-xxx Tallinnas. Üürileping sõlmiti Tallinna linna kui üürileandjaga 18.10.2011 kolmeks aastaks ja siis veel üheks aastaks. Uuesti pikendati üürilepingut 30.09.2015 korralduse 1433-k alusel ühe aasta võrra tähtajani 18.10.2016. Avaldaja otsustas detsembris 2015 teha eluruumis sanitaarremonti, kuna aastate jooksul ei olnud seda tehtud, kuid üürnikul on üürilepingu tingimuste p 10.2 kohaselt pandud korrashoiu kohustused. Sanitaarremont on mõeldud selleks, et kõrvaldada eluruumi puudused omal kulul ja eluruumi säilitamiseks. Kuna üürnik ei ole remondi alal spetsialist, on ta sunnitud remondi spetsialistilt tellima. Selleks vabastas ta ajavahemikul 12.-14. detsember

eluruumi oma väärtuslikest asjadest, jättes sinna vaid vara, mis ei sega remondi tegemist. Seega vabastas avaldaja ajutiselt eluruumi ja andis I. M.-le kui töömehele võtmed, et ta saaks remonti teha temale sobival ajal. Kokku lepiti, et remont lõpetatakse hiljemalt 14.02.2016. Üürileandja tuvastas töömehe avaldaja kasutuses olevas korteris 08.01.2016, kuid ta ei elanud seal. Avaldaja kahtlustab, et avaldaja naabrid on andnud üürileandja esindajale ebaõiget informatsiooni tegeliku olukorra, s.o töömehe korteris viibimise kohta, kuna avaldaja ei ole võtnud osa ühisest seltskondlikust elust. Leiab, et keegi G. P. on esitanud avaldaja suhtes valekaebuse, kuid selle põhjust kommenteerida ei oska. Tallinna linn ütles üürilepingu üles 15.02.2016. Avaldaja saatis 08.01.2016 Põhja-Tallinna Valitsusele e-postiga kirja, milles teatas sanitaarremondi alustamisest, kuid 20.01.2016 sai vastuse, milles teatati, et avaldajale ei anta õigust ruumide parandamiseks ja ülesütlemisavaldus jääb jõusse. Avaldaja leiab ka, et isegi juhul, kui avaldaja oleks andnud eluruumi kolmanda isiku kasutusse, tuleneb üürilepingu tingimuste p-dest 22 ja 22.2, et üürilepingu saab üles öelda vaid juhul, kui üürnik ei lõpeta lubamatut allkasutust või kasutamine on vastuolus eluruumi sihtotstarbega 10 päeva jooksul üürileandja vastava nõude esitamisest. Ka leiab avaldaja, et üürilepingu tingimuste p 19 kohaselt, kui üürnik avaldab soovi lepingut pikendada, pikeneb leping esialgse tähtaja võrra. Seega oleks pidanud üürilepingut avaldajaga pikendatama mitte üheks, vaid kolmeks aastaks. Pikendamist ei vaidlustanud avaldaja seetõttu, et kartis, et vaidlustamine võib edaspidi kaasa tuua üürilepingu mittepikendamise.

Lähtudes eeltoodust on avaldaja nõueteks tunnustada Rxxxxx xx-xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu ülesütlemise tühisust ja lugeda, et leping ei ole üles öeldud; lugeda 08.10.2015 üürilepingu lisa kehtivuse ajaks kolm aastat ajavahemikul 08.10.2015 kuni 08.10.2018; tuvastada avaldaja õigus teha eluruumis sanitaarremonti.

Istungil jäi avaldaja esindaja kõigi avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Selgitas, et detsembris 2015 otsustas avaldaja, et korter vajab remonti. Selle käigus otsustas ta välja vahetada ukse, kuna eelnev oli vana ja mitu korda lahti muugitud. Remondiga alustati ajavahemikul 12.-14. detsember 2015. Ajavahemikul 13.-14. detsember 2015 pani ta kokku korteris asuvad asjad, nende äraviimiseks kasutati I. M. abi ja talle anti võtmed, et ta saaks käia endale sobival ajal remonti tegemas. Viga tehti selles, et ei esitatud linnaosa valitsusele avaldust remondi tegemise loa saamiseks, kuid samas korrashoiu kohustus tuleneb üürilepingust. Enne remondi alustamise avalduse esitamist sai avaldaja üürilepingu ülesütlemise avalduse, milles kohaselt oleks ta nagu andnud ruumi üürile ja rikkunud sellega üürilepingu tingimusi. Avaldaja soovis lahendada probleemi läbirääkimiste teel ja pöördus üürileandja poole üürilepingu jätkamise sooviga, kuid sai eitava vastuse. Uues teates oli juba kirjas, et korteris oli noormees, kes väitis, et ta elab seal. Samas, ülesütlemisavalduses oli kirjas, et korteris ei olnud kedagi ja allüürnikust ei olnud sõnagi. Üürileandja on esitanud tõendi, mille kohaselt on Põhja-Tallinna Valitsusele esitanud avalduse keegi G. P. Ei ole märgitud, kes ta on ja kus ta elab. On märgitud telefoninumber, millele avaldaja esindaja on proovinud helistada, kuid see ei vasta. Seega ei saa esitatut tõendiks lugeda. Lisatud on ka I. A. kirjalik seletus, kellegi I. K. kohta. Seega ei saa ka seda tõendiks lugeda. Vastustaja oleks võinud need isikud tunnistajatena istungile kutsuda, kuid seda ei tehtud. Vastustaja väidab, et avaldaja on elanud Soomes ajavahemikul 20.06.2012 kuni 16.10.2014. Samas ei ole selline teadmine takistanud oktoobris 2014 avaldajaga üürilepingut pikendada ja seega ei ole üürileandja leidnud üürilepingu rikkumist. Ka on väide avaldaja Soomes elamise kohta dokumentaalselt tõendamata ja see asjaolu ei olnud ka aluseks üürilepingu ülesütlemisel. Avaldaja jäi ka seisukohale, et üürilepingu pikendamisel on rikutud üürilepingu tingimuste p-s 19 sätestatut, kuid avaldaja kui nõrgem pool üürilepingus otsustas siis pikendamist mitte vaidlustada. Üürnik on proovinud koguda raha, et soetada endale uus elamispind. Selleks oleks vaja veel kolm aastat raha koguda. Seetõttu nõuab ka lugeda üürilepingu lisa alusel pikendatud lepingu tähtajaks 18.10.2018. Käesoleval ajal on remont pooleli jäetud.

Tallinna linna vastus ja vastunõuded

Üürikomisjonile esitatud vastuses ei pea Tallinna linn avaldaja nõudeid põhjendatuks ja leiab, et kõik nõuded tuleb jätta täies ulatuses rahuldamata. Tallinna linn Põhja-Tallinna Valitsuse kaudu ja I. R. sõlmisid 18.10.2011 tähtajalise üürilepingu Rxxxxx xx-xxx asuva eluruumi kasutamiseks. Nimetatud lepingut pikendati 30.09.2015 korralduse alusel ühe aasta võrra ja vastav üürilepingu lisa sõlmiti 18.10.2015. Üürnik on oma allkirjaga kinnitanud teadmist kehtivatest üürilepingu tingimustest, mille p 16 kohaselt ei ole üürnikul õigust anda eluruumi kasutamist osaliselt või täielikult üle kolmandatele isikutele, v.a. üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Punkti 13 kohaselt kohustub üürnik kasutama elu- ja abiruume hoolikalt ja vastavalt nende sihtotstarbele ning vastavalt p-le 13.2 arvestama majaelanike ja naabrite huvidega. Põhja-Tallinna Valitsuse peaspetsialist M. Parts viis 18.12.2015 kell 18.15 läbi eluruumi Rxxxxx xx-xxx vaatluse, mille käigus tuvastas eluruumi seisukorra (koosneb ühest toast, mille aken ja rõduuks on vahetatud, seinad ja lagi vajavad remonti; lakke on paigaldatud karkass, millele on plaanitud ehitada ripplagi). Lisatud oli ka märkus selle kohta, et üürnik I. R. ei ela juba aastaid selles korteris, vaid üürib seda edasi. Allüürnik korraldab tihti pidusid ja rikub majaelanike rahu. See tõendab, et eluruumi ei ole kasutatud hoolikalt. Vaatluse juures viibis avaldaja naaber I. A., kes kinnitas, et avaldaja ei ela juba aastaid selles korteris. Korteri kasutab keegi noormees, kes korraldab eluruumis pidusid, tarvitab alkoholi ja rikub majaelanike rahu ja korda. Avaldaja naaber korterist 218 on esitanud selle kohta ka Põhja-Tallinna Valitsusele avalduse. I. A. avalduse kohaselt elas avaldaja eluruumis alates oktoobrist 2011, kuid mõne aja pärast ei olnud teda enam näha. Eluruumi asus 2013. aasta alguses elama keegi meesterahvas, kes elas seal umbes kolm aastat ja avaldaja helistas ning teatas naabrile, et elab ja töötab Soomes. Korteri elava meesterahva sõnul üürib ta korterit avaldajalt. Põhja-Tallinna Valitsuse peaspetsialist kontrollis eluruumi uuesti 08.01.2016. Korteri viibis I. M., kelle sõnul üürib ta korterit Ixxxx käest alates suvest 2015. Linnaosa valitsuse töötaja selgitas isikule, et tema viibimine eluruumis ei ole lubatud ja et ta peab eluruumist lahkuma. Korteri viibinud isik tuvastati dokumendi alusel. Sellega loeb vastustaja tõendatuks, et avaldaja on üürilepingut rikkunud, andes eluruumi kasutamiseks kolmandale isikule. Rahvastikuregistri andmetel on avaldaja perioodil 20.06.2012 kuni 16.10.2014 elanud Soomes. Avaldaja väidet, et on käinud abistamas ja külastamas lähedast inimest, ei loe tõeseks, kuna selleks ei ole vaja muuta püsivat elukohta. Loeb Soomes elukoha registreerimisega tõendatuks, et avaldaja ei elanud nimetatud perioodil aadressil Rxxxxx xx-xxx Tallinnas ja tal puudus vajadus Tallinna linnalt saadud eluruumi järele. Samuti on avaldaja tegevus vastuolus sotsiaalhoolekande seaduse § 41 lg-s 1 sätestatuga, mille kohaselt tagab kohalik omavalitsus eluruumi üksnes isikule, kes ei ole sotsiaalmajanduslikust olukorrast tulenevalt võimeline enda ja perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama.

Leping on üles öeldud tingimuste p 22.1 alusel, kui üürnik oluliselt või tahtlikult rikub tingimuste p-des 13.1 ja 13.2 tulenevaid kohustusi ning tingimuste p 22.3 alusel, kui üürnik annab korduvalt eluruumi lubamatult allkasutusse või kasutab vastuolus kasutusotstarbega. Üürnik võib tingimuste p 14 kohaselt eluruumile parendusi ja muudatusi teha üksnes eelneval üürileandja kirjalikul nõusolekul. Sellist nõusolekut ei ole avaldaja üürileandjalt küsinud. Taotluse remondi tegemiseks esitas avaldaja üürileandjale alles 14.01.2016 ehk nädal pärast üürilepingu ülesütlemissavalduse esitamist. Vastustaja ei saa avaldaja sellist käitumist aktsepteerida, sest avaldajal on olnud ka varasemaid lepingu rikkumisi. Remondi tegemine ei too kaasa õigust majutada eluruumi kolmandaid isikuid. Ka ei nõustu vastustaja avaldaja taotlusega lugeda 08.10.2015 sõlmitud lepingu lisa kehtivuse ajaks periood 18.10.2015 – 18.10.2018, sest selleks puudub õiguslik alus. Avaldajal oli võimalus üürilepingu pikendamise korraldust Tallinna Halduskohtus vaidlustada 30 päeva jooksul alates korralduse teatavaks tegemisest. Seda ei ole avaldaja teinud. Ka üürilepingu lisa allkirjastamisel avaldaja korraldust vaidlustada ei soovinud. Tallinna Linnavolikogu 17.10.2002 määrusega nr 56 kinnitatud „Tallinna linna omandis olevate eluruumide kasutamise, käsutamise ja valdamise korra“ p 37 kohaselt otsustab üürilepingu tähtaja pikendamise linnavalitsus oma korraldusega, võttes aluseks ettepaneku, mille teeb linnavara valitseja, kelle valitsemisel on üürile antud eluruum. Üürilepingu pikendamisest teatab linnavara valitseja üürnikule kolm kuud enne üürilepingu tähtaja möödumist. Üürniku kirjaliku nõusoleku alusel

valmistab linnavara valitseja ette üürilepingu pikendamise korralduse. Eluruumi üürilepingut pikendatakse kuni viie aasta võrra, täpne aeg määratakse kindlaks linnavalitsuse korralduses. Kuna üürilepingu pikendamise korraldust haldusmenetluse seaduse § 75 alusel 30 päeva jooksul teatavakstegemisest ei vaidlustatud, tuleb see lugeda jõustunuks ja kehtivaks. Avaldaja on üürilepingu ise omakäeliselt allkirjastanud. Seega puudub alus lugeda üürilepingu lisa kehtivuse ajaks 18.10.2018.

Tunnistaja I. M.'i ütlused

Tunnistaja sõnul palusid I. R. ja tema tütar 12.12.2015 teha eluruumis Rxxxxx xx-xxx. Nad on vanad tuttavad. Paluti vahetada laed, võtta maha tapeet, vahetada uks ja aidata remondi ajaks asjad välja viia. Kõik said korteris kokku, tunnistaja oli seal esimest korda. Vaatas korteri üle ja otsustati, mis töid on vaja teha. Lepiti kokku, et remont lõpetatakse 16.02.2016, siis saab tunnistaja sünnipäevaks natuke raha. Kortoris käis perioodiliselt nädalavahetustel, umbes 5-6 tundi ja tegi remonti. Võttis maha tapeedi ja lae. Tunnistaja töötab ise ehitusfirmas. Kõik materjalid, mis vaja, ostis avaldaja. Kui korteris viibis, avaldajat seal ei olnud, võib-olla jalutas lapselapsega. Viimati käis korteris 14.02.2016. Remondi ajal elas avaldaja korteris, kuigi eluruum oli asjadest vabastatud, seal oli ainult voodi. Tunnistaja ise selles korteris ei ööbinud, tema elukoht on Sxxxxxx tee x-xx. 08.01.2016 õhtul käis korteris meesterahvas ja küsis, mis tunnistaja seal teeb, et kas ta üürib seda. Sel päeval toodi kohale tellitud uus uks. Vastas meesterahvale, et teeb vaid remonti, kuid seda, et tal on olemas teine elukoht, ei öelnud. Andis pildistamiseks elamisloa, kuid mingeid allkirju kusagile ei andnud. Kõik toimus väga ruttu. Aktis öeldu ei vasta tõele. Mingeid pidusid ei ole korteris pidanud. Remondiga alustas 13.-14. detsembri paiku, see on veel pooleli. Korteri võtmed tagastas avaldajale 14.02.2016.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled ja tunnistaja ütlused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et I. R.'i nõuded tuleb rahuldada osaliselt ja vastustaja vastunõue tuleb jätta rahuldamata.

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

Avaldaja nõueteks on tunnustada üürilepingu ülesütleamise tühisust ja lugeda, et leping ei ole üles öeldud, lugeda üürilepingu 08.10.2015 lisa kehtivuse ajaks ajavahemik 18.10.2015 – 18.10.2018 ja tuvastada avaldaja õigus teostada eluruumis Rxxxxx xx-xxx sanitaarremonti ning Tallinna linna vastunõue kohustada I. R.'it vabastama eluruum Rxxxxx xx-xxx Tallinnas.

Vastustaja nõudeid ei tunnista, vaidleb nendele vastu.

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse 05.10.2011 korralduse nr 1533-k (tlk 6) alusel anti I. R.-le üürile kolmeks aastaks tuba üldpinnaga 10,6 m² aadressil Rxxxxx xx-xxx. Üürileandjat esindava Põhja-Tallinna Valitsusega sõlmiti 18.10.2011 munitsipaaleluruumi üürileping (tlk 7-8) eluruumi Rxxxxx xx-xxx üürile andmiseks tähtajaga 18.10.2014. Tallinna Linnavalitsuse 30.09.2015 korralduse nr 1433-k alusel määrati üürilepingu tähtajaks 18.10.2015 – 18.10.2016 (tlk 9).

Üürilepingu p-de 12.1 - 12.3 kohaselt teab üürnik, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused“ (edaspidi tingimused või tüüptingimused, <https://oigusaktid.tallinn.ee>), 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.

Üürileandja ütles üürilepingu 07.01.2016 koostatud ülesütlemisavaldusega I. R.'ile erakorraliselt 15.02.2016 üles. Ülesütleamise aluseks märgiti: üürilepingu tingimuste p 16 rikkumine, kuna

naabrite sõnul ei ole avaldaja Rxxxxx xx-xxx eluruumis aastaid elanud alates 2012. a. on ta rahvastikuregistri andmetel elanud Soomes; avaldaja on 2014. a. oktoobris enne üürilepingu pikendamist registreerinud uuesti elukoha Rxxxxx xx-xxx aadressile, kuid tegelikult on eluruum antud allüürile; naisterahva asju toas ei ole; uks oli lahti ja kedagi eluruumis ei viibinud. Toa uksele jäeti kiri, milles paluti helistada, kuid seda ei tehtud; naaber G. P. esitas 14.12.2015 Põhja-Tallinna Valitsusele kirjaliku kaebuse Rxxxxx xx-xxx elava noormehe kohta; samas kaebuses pöördus naaber linnaosa valitsusse ka 2015. a. kevadel suuliselt, kuid kirjalikku avaldust ei esitanud; seejärel hoiatati üürnikku suuliselt.

1. Kõigepealt võtab üürikomisjon seisukoha avaldaja nõudes tunnustada üürilepingu ülesütlemise tühisust ja lugeda, et leping ei ole üles öeldud.

Avaldaja vaidleb ülesütlemisavaldusele vastu, väites, et ülesütlemine on alusetu, kuna üürnikku ei ole enne ülesütlemist lepingu rikkumisest hoiatatud ega antud tähtaega rikkumise lõpetamiseks ning üürilepingu rikkumine on tõendamata.

Vastustaja vaidleb nõudele vastu, leides et ülesütlemise põhjus on tõendatud ja põhjendatud. Seega on poolte vahel vaidlus ülesütlemisavalduse sisulise põhjendatuse ja selle tõendatuse üle.

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 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse, mille tõttu üürileandja või naabrid on niivõrd häiritud, et üürileandja ei saa oodata üürilepingu jätkamist. Sama paragrahvi lg 2 sätestab, et üürileandja võib üürilepingu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhtudel üles öelda, teatades sellest ette vähemalt 30 päeva, v.a. juhul, kui üürnik kahjustab elu- või äriruumi tahtlikult.

Vastavalt tüüptingimuste p-le 16 ei ole üürnikul õigust anda eluruumi kasutamist osaliselt või täielikult üle kolmandatele isikutele, v.a p 15 tulenevalt (mille kohaselt on üürnikul õigus üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta majutada oma abikaasat, alaealisi lapsi, töövõimetud vanemaid või teisi isikuid).

Tüüptingimuste p 22.2 sätestab, et üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik ei lõpeta eluruumi lubamatut allkasutust või eluruumi kasutamist vastuolus kasutusotstarbega 10 (kümne) päeva jooksul üürileandja poolt vastava nõudmise esitamisest.

Komisjon tuvastas, et Põhja-Tallinna Valitsuse 07.01.2016 koostatud üürilepingu ülesütlemisavalduses I. R.'ile on märgitud üürilepingu ülesütlemise põhjuseks üürilepingu tingimuste p 16 rikkumine, kuna üürnik on andnud eluruumi ilma üürileandja loata allüürile; asjaolu, et naisterahva asju toas ei ole ning et eluruumi uks oli lahti, toas kedagi ei viibinud. Ka on märgitud, et Rxxxxx xx-xxx asuva eluruumi üürileping öeldakse üles alates 15.02.2016. Samuti on märgitud ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg.

Kuna üürileandja koostatud ülesütlemisavaldus on üürnikule esitatud kirjalikult ning see sisaldab komisjoni hinnangul kõiki VÕS § 325 lg-s 2 sätestatud kohustuslikke andmeid, leiab komisjon, et

ülesütlemisavalaldus on vorminõuetest kinnipidamise osas kehtiv. Vaidlust ei olnud, et avaldaja on ülesütlemisavalalduse kätte saanud ja seega on see muutunud tema suhtes kehtivaks.

Komisjonile on esitatud tõenditena G. P. 14.12.2015 kirjalik avaldus Põhja-Tallinna Valitsusele (tlk 54) selle kohta, et Rxxxxx xx-xxx elab ebaseaduslikult noormees, kes pidevalt häirib naabrite rahu. Nimetatud tõendist ei nähtu avalduse esitaja eesnime ega isikukoodi. Üürileandja esitas 18.12.2015 koostatud eluruumi kontrollimise akti (tlk 52), milles Põhja-Tallinna Valitsuse linnamajanduse osakonna peaspetsialist Margus Parts märgib, et üürniku suhtes on tulnud kaebusi, et Põhja-Tallinna Valitsusega üürilepingu sõlminud I. R. ei ela aastaid selles korteris vaid üürib seda edasi. Üürileandja esitas tõendina ka 08.01.2016 koostatud akti Rxxxxx xx-xxx eluruumi kontrollimise kohta. Selles on märgitud, et korteris viibis M. I., kes ütles, et üürib suvest 2015 korterit Ixxxx käest, kes elab ise Soomes. Komisjon on kontrollinud, et rahvastikuregistri andmetel oli I. R. elukoht registris ajavahemikul 21.06.2012 kuni 01.01.2014 Soomes. Avaldaja istungile kutsutud tunnistaja I. M.'i (ik xxxxxxxxxxxx) oma istungil antud seletusega lükkas tagasi aktis väidetavalt tema öeldud väited, tunnistas need valeks ja kinnitas, et eluruumi üürimise vajadust temal ei ole, kuna omab Sxxxxxx tee x-xx asuvate eluruumi. Seetõttu ei ole üürinud Randla tänava korterist ega seal elanud. Käib seal üksnes remonti tegemas. Et tunnistaja elukoht on tema nimetatud aadressil, on komisjon rahvastikuregistri andmebaasis kontrollinud. Lisaks eeltoodule on üürileandja esitanud tõendina 15.02.2016 allkirjastatud kirjaliku tunnistuse I. A.-lt, milles kirjeldatakse Rxxxxx xx-xxx allkasutusse andmise asjaolusid. Samas ÜVLS § 10 lg 1 kohaselt on üürivaidluses tõendiks poole seletus ja tunnistaja ütlus. Kirjalikku seletust nimetatud säte tõendina ette ei näe.

Eeltoodud tõenditest nähtub, et enne ülesütlemisavalalduse koostamist on käidud Rxxxxx xx-xxx eluruumi kontrollimas üks kord, 18.12.2015, kuid koostatud aktist ei ole tuvastatav eluruumi lubamatu allkasutus ega üürniku hoiatamine allkasutuse lõpetamiseks. Ülesütlemisavalalduses märgitud asjaolusid, et naisterahva asju Rxxxxx xx-xxx toas ei olnud ja korteri uks oli lahti, tõendid ei toeta. Kuid komisjon ei näe eeltoodud asjaoludes, isegi kui need oleks tõendatud, sellist põhjust, mis annaksid aluse üürilepingu ülesütlemiseks.

Teise enne ülesütlemisavalalduse koostamist kogutud tõendina on esitatud G. P. 14.12.2015 kirjalik kaebus Põhja-Tallinna Valitsusele Rxxxxx xx-xxx elava noormehe kohta. Nõustuda tuleb avaldajaga selles, et eelnimetatud kaebus ei ole käsitletav tõendina, kuna selles ei ole tuvastatav esitaja isik. Tunnistajate istungile kutsumist vastustaja vajalikuks ei pidanud.

Eeltoodu põhjal tuvastas komisjon, et I. R.'i eluruumi Rxxxxx xx-xxx allkasutusse andmine ja temale lubamatu allkasutuse lõpetamiseks tähtaja andmine on tõendamata. Avaldaja üürilepingut pikendati 08.10.2015 korralduse alusel. Seega puudusid üürileandjal ka selle ajani etteheited, et avaldaja elukoht oli vahepeal Soomes.

Kõige eeltoodu põhjal leiab komisjon, et ülesütlemisavalalduses märgitud üürilepingu rikkumise põhjus ja rikkumise lõpetamiseks tähtaja andmine ei ole tõendatud ja seega ei olnud üürilepingu ülesütlemine õiguspärane.

Komisjon otsustab rahuldada I. R.'i nõude tunnustada üürilepingu ülesütlemise tühisust ja loeb, lepingut ei ole üles öeldud.

2. Komisjoni seisukoht nõudes lugeda üürilepingu 08.10.2015 lisa kehtivuse ajaks ajavahemik 18.10.2015 – 18.10.2018.

Komisjon tuvastas, et Tallinna Linnavalitsuse 30.09.2015 korralduse nr 1433-k (tlk 67) p 1 ja 1.5 alusel pikendati üürilepingut alates üürilepingu lõppemise päevast I. R.'iga aadressil Rxxxxx xx-xxx ühe aasta võrra. Nimetatud korralduse p 3 kohaselt on korraldust võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest. Tõendatud on, et avaldaja sai nimetatud korralduse kätte, kuna 08.10.2015 on ta allkirjastanud üürilepingu lisa,

millega määrati temaga sõlmitud Rxxxxx xx-xxx asuva eluruumi üürilepingu kehtivuse ajaks 18.10.2015 kuni 18.10.2016.

Avaldaja esindaja kinnitas istungil, et üürnik nimetatud korraldust vaidlustanud ei ole, põhjendades seda kartusega kaotada üürilepingu edaspidise pikendamise võimaluse. Samas ei ole esitatud ühtegi tõendit, mis põhjendab või teeb usutavaks üürniku väidetava kartuse.

Tallinna Linnavolikogu 17.10.2002 määrusega kinnitatud „Tallinna linna omandis olevate eluruumide kasutamise, käsutamise ja valdamise korra“ (<https://oigusaktid.tallinn.ee>) p 37 kohaselt otsustab eluruumi üürilepingu tähtaja pikendamise linnavalitsus oma korraldusega, võttes aluseks ettepaneku, mille teeb linnavara valitseja, kelle valitsemisel on üürile antud eluruum. Üürilepingu pikendamisest teatab linnavara valitseja üürnikule kolm kuud enne eluruumi üürilepingu tähtaja möödumist. Üürniku kirjaliku nõusoleku alusel eluruumi üürilepingu pikendamiseks valmistab linnavara valitseja ette linnavalitsuse korralduse. Eluruumi üürilepingut pikendatakse kuni viie aasta võrra, täpne üürilepingu pikendamise tähtaeg määratakse kindlaks linnavalitsuse korralduses. Linnavara valitseja säilitab eluruumi üürilepingu pikendamist käsitlevat linnavalitsuse korraldust koos eluruumi üürilepinguga.

Eeltoodust tuleneb, et eluruumi üürilepingu pikendamine kuulub linnavara valitseja ja linnaosa valitsuse võimkonda. ÜVLS § 1 lg 1 kohaselt on üürikomisjoni pädevuses lahendada eluruumi üürilepingutest tulenevaid vaidlusi. Üürilepingu tähtaja otsustamine üürikomisjoni pädevusse ei kuulu. Kuigi üürilepingu pikendamise aluseks olnud linnavalitsuse korralduses oli märgitud sõnaselgelt võimalus seda vaidlustada, ei ole avaldaja seda teinud.

Komisjon otsustab jätta I. R.'i nõude lugeda üürilepingu 08.10.2015 lisa kehtivuse ajaks ajavahemik 18.10.2015 – 18.10.2018, rahuldamata.

3. Komisjoni seisukoht nõudes tuvastada avaldaja õigus teostada eluruumis Rxxxxx xx-xxx sanitaarremonti.

Avaldaja leiab, et üürilepingu tingimused kohustavad tegema eluruumis remonti. Ta esitas 14.01.2016 Põhja-Tallinna Valitsusele teate, milles teatas, et on otsustanud teha Rxxxxx xx-xxx asuvas eluruumis remonti ja et 10.01.2016 on paigaldatud korterile uus välisuks. Avaldaja vabandab, et ei ole varem remondiks nõusolekut küsinud, kirjeldab plaanitavaid remonditöid ja palub anda nende tegemiseks nõusolek (tlk 13-15). Vastuseks teatas Põhja-Tallinna Valitsus 20.01.2016 kirjas (tlk 13), et remondi tegemiseks nõusolekut ei anta, kuna eluruum on allüürile antud ja eluruum tuleb tagastada hiljemalt 15.02.2016.

Tüüptingimuste p 10 paneb üürnikule eluruumi korrashoiu kohustused, muuhulgas alljärgnevad:

10.1 Üürniku kohustuseks eluruumi hooldamisel on eluruumi:

10.1.1 seinte ja lagede korrashoid, sh krohvi- ja viimistlusparandused;

10.1.2 põranda korrashoid, värvimine, lakkimine, põrandakatete paigaldamine või asendamine samaväärsega;

10.1.3 välisuste põhilukkude hooldus ja asendamine, lisalukkude, ukseilmade ja -kettide paigaldamine, sisemiste poolte värvimine või heliisolatsiooni materjaliga katmine;

10.1.4 rõduuste hingede ja sulgurite korrashoid, seestpoolt värvimine;

10.1.5 akende ja rõduuste purunenud klaaside asendamine;

10.1.6 aknaraamide ja rõduuste ning piitade seestpoolt värvimine;

10.1.7 aknahingede ja sulgurite korrashoid;

10.1.8 akende ja rõduuste tihendamine;

10.1.9 aknalaudade hooldus ja akende pesemine;

Tüüptingimuste p 14 kohaselt võib üürnik eluruumis parendusi ja muudatusi teha üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.

Nagu eeltoodust selgub, on tüüptingimustes sätestatud kohustused, mis võivad eeldada korrashoiu kohustuste täitmiseks ka remondi tegemist. Avaldaja väitel oli remondi käigus kavas teha (või oli juba tehtud) järgmised tööd: vahetatakse välisuks, paigaldatakse ripplagi, värvitakse seinad ja vahetatakse põrandakate. Komisjon leiab, et osa üürniku plaanitavatest töödest on nimetatud tüüptingimustes korrashoiukohustuste hulgas (p 10.1.1 seinte ja lagede korrashoid, sh krohvi- ja viimistlusparandused; p 10.1.2 põranda korrashoid, värvimine, lakkimine, põrandakatete paigaldamine või asendamine samaväärsega) ja nende tegemiseks üürnik üürileandja luba ei vaja. Kuid tööd, mis väljuvad korrashoiu kohustuse raamidest (välisukse vahetus, ripplae paigaldamine), nõuavad selleks üürileandja luba. Üürnik on loa saamiseks üürileandja poole pöördunud, kuid üürileandja on nõusoleku andmisest keeldunud. Selles tugines üürileandja asjaolule, et avaldajale oli juba antud tähtaeg eluruumi vabastamiseks.

Käesolevas vaidluses on üürikomisjon leidnud, et üürileping kehtib edasi. Seega on asjaolud muutunud ja avaldajal oleks seoses muutunud asjaoludega alus pöörduda uuesti korrashoiu kohustust ületavate tööde tegemise nõusoleku saamiseks üürileandja poole. Arvestades käesolevaks ajaks kujunenud asjaolusid, on võimalus, et ta vastava loa ka saab.

Seetõttu otsustab komisjon jätta avaldaja nõude tuvastada tema õigus teostada eluruumis Rxxxxx xx-xxx sanitaarremonti jätta rahuldamata.

4. Üürikomisjoni seisukoht Tallinna linna nõudes kohustada I. R.'it üüritud asja, eluruumi Rxxxxx xx-xxx tagastama.

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. Käesoleva otsuse p-s 1 otsustas komisjon rahuldada I. R.'i nõude tunnustada üürilepingu ülesütlemise tühisust ja et lepingut ei ole üles öeldud. Kuna üürileping ei ole lõppenud, vaid nagu avalduse asjaoludes tuvastatud, kehtib kuni 18.10.2016, puudub Tallinna linnal alus kohustada avaldajat eluruumi Rxxxxx xx-xxx 9 tagastama.

Komisjon otsustab jätta rahuldamata Tallinna linna nõude kohustada I. R.'it üüritud asja, eluruumi Rxxxxx xx-xxx tagastama.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad