

Üürivaidlusasja number	11-1/141/12
Otsuse kuupäev ja koht	11.02.2013, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Andrea Lega, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	A. S. (isikukood xxx, elukoht rahvastikuregistri andmetel xxx Tallinn) avaldus Tallinna linna vastu Nõmme Linnaosa Valitsuse (Vabaduse pst 77 Tallinn 12616) kaudu nõudes tunnistada xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu ülesütlemine tühiseks, kuna see on vastuolus hea usu põhimõttega ja võlaõigusseaduse §-de 114, 116 ja 196 sätetega või pikendada üürilepingut kolmeks aastaks, kuna lepingu lõppemisega kaasneksid üürnikule rasked tagajärjed.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja A. S., vastustaja esindaja Nõmme Linnaosa Valitsuse volitatud esindaja Kersti Põierpaas
Asja läbivaatamise kuupäev	31.01.2013
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada**
- 2. Lugeda xxx Tallinnas asuva tööandja eluruumi kasutamiseks 31.03.1999 sõlmitud üürilepingu 02.11.2012 tehtud ülesütlemine tühiseks ülesütleamiseks mõjuva põhjuse puudumise tõttu ja üürileping kehtivaks.**

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 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.

Avalduse asjaolud ja nõue

Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt kasutab avaldaja A. S. eluruumi aadressil xxx Tallinnas 31.03.1999 sõlmitud tööandja eluruumi üürilepingu alusel. Nõmme Linnaosa Valitsus ütles üürilepingu 02.11.2012 ülesütlemisavaldusega võlaõigusseaduse (VÕS) §-de 313, 315 lg 1 p 3 ja lg 2, 325 ja 329 alusel üles, määrates lepingu lõppemise päevaks 04.12.2012 ja kohustas eluruumi vabastama 05.12.2012. Ülesütlemise sai avaldaja kätte 17.11.2012, seega 18 päeva enne lepingu lõppemist. Üürilepingu ülesütlemist on põhjendatud lepingu üürnikupoolse rikkumisega, rikkumise asjaolud on ära toodud ülesütlemisavaldusele lisatud Nõmme Linnaosa Valitsuse 19.10.2012 Tallinna linnapeale saadetud kirjas (kontrollides 17.10.2012 tööandja eluruume ja seal elavate inimeste õigust neid eluruume

kasutada, selgus, et xxx asuv eluruum on antud allüürile ning et eluruum on remonditud ja väga heas korras; sellest lähtuvalt on linnaosa vanem teinud ettepaneku alustada menetlust vääríti kasutatud tööandja eluruumi osas, olemasolev üürileping lõpetada ning müüa eluruum enampakkumisel).

Avaldaja on töötanud Nõmme Linnaosa Valitsuses alates 18.02.1997 kuni ametikohalt koondamiseni 31.08.2012, seega üle 10 aasta. Seetõttu vastab ta elamuseaduse § 60 lg 4 p-s 1 ja 5 sätestatud tingimustele, mille kohaselt ei saa eluruumist välja tõsta teist eluruumi vastu andmata isikuid, kes on töötanud neile eluruumi andnud tööandja juures vähemalt 10 aastat ning isikuid, kes on vallandatud seoses koosseisude koondamisega.

Avaldaja leiab, et üürileandja esindajal ei olnud üürilepingust tulenevalt õigust käia ette teatamata üürikorteris ja paikvaatlust teha. Üürilepingu p-st 9.1.10 tulenevalt on üürnikul kohustus lubada korterisse üürileandja esindajaid avariide likvideerimiseks ja maja süsteemide kontrollimiseks. Üürnikule ei olnud eluruumi kontrollimise kavatsusest eelnevalt teatatud.

Üürileandja esindaja ei ole teatanud üürilepingu rikkumisest üürnikule, vaid on teinud linnapeale ettepaneku eluruumi müügiks. Sellest tulenevalt, sellist rikkumist, mille tõttu ei saaks üürileandjalt oodata üürilepingu jätkumist, ei ole olnud. Üürniku tegevuse peale ei ole kaevanud ükski naaber. Üürniku ei ole olnud võlga. Üürilepingu p 5 annab üürnikule õiguse anda allüürile osa üüritud eluruumist üürniku ajutise lahkumise korral, jäädes ise üürileandja ees vastustavaks. Asjaolu, et avaldaja elab ka oma elukaaslase juures elukaaslasele kuuluvas eramus, on teadnud kõik linnaosa vanemad. Vaidlusalust eluruumi on ta kasutanud koos oma pereliikmetega, ta vajab seda ka edaspidi, sest see on ainus tema kasutuses olev eluruum. Seoses majanduskriisist tuleneva palga vähenemisega oli ta sunnitud andma eluruumi ajutiselt allüürile, et saaks eluruumi remontida ja katta kommunaalkulud. Eluruum oli antud talle üürile täiesti amortiseerununa, üürileandja ei ole täitnud eluruumi korrashoiu kohustust ega ole kunagi kulutanud selleks linna raha. Seetõttu on väide, et üürileandja on niivõrd häiritud, et temalt ei saa oodata lepingu jätkumist, paljasõnaline. Üürileandja ei ole põhjendanud, milline tegevus teda niivõrd häiris, et lepingu jätkumist temalt oodata ei saa. Allüürileping on sõlmitud kaheks aastaks samas trepikojas elava noore perega selle eest tasu nõudmata tingimusel, et allüürnikud lõpetavad alustatud remondi, muutes eluruumi elamiskõlblikuks, et avaldaja saaks tulla ise sinna elama. Allüürileping lõpetati 15.10.2012 ja allüürnikud vabastasid eluruumi 10.11.2012. Seega üürilepingu rikkumist ei ole.

Riigikohus on lahendis 3-2-1-64-10 asunud seisukohale, et üürilepingu erakorralist ülesütlemist õigustab vaid poolte jaoks ettenägematu asjaolu, mille tõttu poolte huvivid kaaludes saab eeldada, et lepingu täitmine on ühe või teise poolte jaoks muutunud võimatuks. VÕS § 313 lg 1 rakendamine eeldab mõlema lepingupoole huvide kaalumist, kas lepingu lõppemist sooviva poolte huvivid on olulisemad ja saaksid lepingu jätkumise korral rohkem kahjustada kui teise poolte huvivid lepingu lõppemise korral.

Nõmme Linnaosa Valitsusel oli võimalik teatada üürnikule lepingu rikkumisest ja teha ettepanek rikkumise lõpetamiseks, aga ta ei ole seda teinud. Seetõttu ei teadnud üürileandja ka, et avaldajal oli allüürnikuga juba allüürilepingu lõpetamises kokku lepitud. Kuigi üürilepingu rikkumine on aset leidnud, on üürileandja käitumine lepingu ülesütlemisel olnud vastuolus heade kommetega, tavade ja hea usuga, sest tegemist on endise tööandja ametivõimu ärakasutamise ja kiusuga. Mõistlikuks ei saa pidada üürileandjapoolset kontrollretke varjamist ja kirja kirjutamist linnapeale selle asemel, et nõuda üürnikult rikkumise lõpetamist. Korterit enampakkumisel müügi korral satuks üürnik raskesse olukorda, kuna enampakkumisel ta korterit osta ei suudaks. See oligi üürileandja eesmärk ja sellepärast ei teavitatud ka üürnikku ega antud rikkumise lõpetamiseks mõistlikku tähtaega. Seega ei olnud lepingu rikkumine mõjuvaks põhjuseks ega ülesütlemise aluseks.

Üürilepingu lõppemisega kaasneksid üürnikule ja tema perele rasked tagajärjed, sest tal ei ole Tallinnas kinnisvara. Tema omandis on küll xxx 5/24 majast, mille ta on saanud pärimise teel, kuid seal elavad teised pärijad ja avaldaja seal elada ei saa. Avaldaja on pensioniealine

ja vajab vaidlusalust eluruumi pensionipõlves elamiseks. Ta soovib eluruumi otsustuskorras välja osta. Lisaks, kuna ta on töötanud tööandja juures üle 10 aasta, ei saa teda tööandja eluruumist välja tõsta teist eluruumi vastu andmata.

Palub tunnustada talle esitatud ülesütlemisavalduse tühisust, kuna see on vastuolus hea usu põhimõttega ja VÕS § 114, 116 ja 196 sätetega või pikendada üürilepingut, kuna lepingu lõppemisega kaasneksid talle rasked tagajärjed.

Üürikomisjoni istungil oli avaldaja seisukohal, et üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks üürileandjal mõjuvat põhjust ega alust ei olnud, seetõttu peabki ta üürilepingu ülesütlemist vastuolus hea usu põhimõttega. Selgitas, et kuigi ta on eluruumi allüürile andmisega üürilepingut rikkunud, sest tal ei olnud selleks üürileandja kirjalikku nõusolekut, ei ole rikkumine tema hinnangul siiski selline, mis annaks aluse üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Väitis, et ta ei ole eluruumi allüürile andmisega rikkunud naabrite kodurahu ega seadnud ohu ega rikkunud üürileandja vara, ta ei ole võlgu. Andis eluruumi allüürile jaanuaris 2011, käesolevaks ajaks on allüürileping lõpetatud, allüürnikud hoiavad eluruumis oma asju. Üürileandja ei ole teda lepingu rikkumisest hoiatanud ega andnud talle tähtaega rikkumise lõpetamiseks. Linnaosa valitsuses on olnud teada, et ta on elanud xxx. Linnaosa vanem teadis eluruumi allüürile andmisest juba vähemalt juulis 2012, selle väite tõendamiseks esitas linnaosa vanema xxx e-kirja linnaosa halduskogu liikmetele. Avaldaja arvates, kui linnaosa vanem luges eluruumi allüürile andmist nii oluliseks lepingurikkumiseks, et selle tõttu tuleb üürileping üles öelda, oleks ta võinud ja pidanud üürilepingu üles ütlema mõistliku aja jooksul rikkumisest teada saamisest. Ülesütlemisavaldus esitati avaldajale aga alles novembris. Seda, miks ta üürileandjalt eluruumi allüürile andmiseks nõusolekut ei küsinud, avaldaja põhjendada ei osanud. Selgitas, et kui sai eluruumi üürile, oli see elamiskõlbmatu, praeguseks on eluruum korralikult remonditud. Suurema remondi tegi eluruumis pärast seda, kui tal täitus linna teenistuses 10 aastat. Eluruumi remontides oli tal teadmine, et see eluruum jääb tema kasutusse, sest tegemist on tööandja eluruumiga ja ta on töötanud eluruumi andnud tööandja juures üle 10 aasta. Oli seisukohal, et tema huvi üürilepingut jätkata kaalub üles üürileandja huvi leping lõpetada, sest ta on eluruumi ära remontinud ja oma eraelulistest asjaoludest tulevalt võib tal tulevikus tekkida vajadus oma elamispinna järele. Samadele põhjendustele tugines ka eluruumi pikendamise nõudes: kuna ta on taas Tallinna linna töötaja ja on vaidlusalusesse eluruumi investeerinud, on ta eeldanud, et saab selles eluruumis vajadusel elada.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja Tallinna linna esindaja Nõmme Linnaosa Valitsus esitas 22.01.2013 avaldaja avaldusele kirjaliku vastuse, milles ta avaldaja nõuet ei tunnista.

Vastuse kohaselt saadeti avaldajale ülesütlemisavaldus 02.11.2012 ja lepingu lõppemise päev oli 04.12.2012. Avaldaja ei ole eluruumi üleandmiseks linnaosa valitsusega ühendust võtnud. Avaldaja on töötanud Nõmme Linnaosa Valitsuses üle 10 aasta ja on sealt koondatud, mistõttu laieneb talle tööpoolest elamuseaduse § 60 lg 4 p-des 1 ja 5 sätestatu, mille kohaselt ei saa teda eluruumist ilma teist eluruumi vastu andmata välja tõsta. Samas ei muuda see olematuks lepingu rikkumise fakti ja seepärast tuleb tööandja eluruumi üürileping lõpetada seoses lepingu rikkumisega, mis on ka tõendatud. Samuti on olnud üürileandjale teada avaldaja tegelik elukoht xxx Tallinnas. Üürilepingu p-s 5.1 nõutud üürileandja kirjalikku luba eluruumi allüürile andmiseks avaldajal ei ole.

Üürileandja ei soovi jätkata avaldajaga üürisuhet, sest Tallinna Linnavalitsus on määranud kindlaks linna omandis olevate eluruumide, mis asuvad elamus, mis ei ole tervikuna Tallinna linna omandis, üürnikele otsustuskorras võõrandamiseks müügihinna määramise meetodika ja teinud linnavolikogule ettepaneku võõrandada nimetatud eluruumid otsustuskorras, kusjuures võõrandamise ettepanekut ei tehta muuhulgas pärast 01.07.1997 tööandja eluruumiks

tunnistatud eluruumide kohta. Kuna avaldajaga sõlmiti tööandja eluruumi üürileping 1999. aastal, ei ole võimalik talle müüa eluruumi otsustuskorras müügihinna määramise meetodika alusel määratud hinnaga. Samas puudub üürileandjal soov ja vajadus nimetatud eluruumi omada. Saades 17.10.2012 kontrollreidil teada lepingu rikkumisest, ei näe üürileandja võimalust üürilepingut jätkata, kuna üürnik on asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse andnud. Pärast üürilepingu lõppemist soovib linnaosa valitsus võõrandada eluruumi enampakkumisel ja avaldaja võib soovi korral enampakkumisel osaleda.

Vastustaja palub avaldaja emotsionaalsed väited linnaosa vanema poolsest tagakiusamisest jätta tähelepanuta, sest üürileandjaks ei ole linnaosa vanem. Üürilepingu lõpetamise alused ilmsed 17.10.2012, so pärast avaldaja koondamist.

Kuna avaldaja on aastaid elanud xxx Tallinnas, mis oli kantud tema aadressina ka linnaosa valitsuse personaliprogrammi, siis ei saa üürilepingu lõppemisega kaasned talle raskeid tagajärgi ja vajadust üürilepingu pikendamiseks ei ole.

Vastustaja üürikomisjonile 30.01.2013 esitatud vastuse täienduse kohaselt tuvastas linnaosa vanem koos linnaosa linnamajanduse osakonna juhatajaga 29.01.2013, et xxx asuvas eluruumis elab sama isik, kes elas seal 17.10.2012 tehtud külaskäigu ajal. Temaga vestlusest selgus, et ta elab seal alates jaanuarist 2011, ei ole vahepeal välja kolinud ja maksab korteris elamise eest igakuiselt avaldajale üüri; korteris remondi tegemise eest on igakuistele kommunaalmaksetele lisanduv täiendav üür tasaarveldatud. Avaldaja nimetatud eluruumis ei ela.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja esindaja avaldaja nõudele vastu. Avaldajale tehti ülesütlemine 02.11.2012 tähtajaga 04.12.2012, korter tuli vabastada 05.12.2012. Ülesütlemise põhjuseks oli eluruumi allüürile andmine. Korteri ei ole üle antud. Uuesti kontrolliti korterit 29.01.2013 ja allüürnikud olid korteris. Avaldaja ise on tunnistanud allüürile andmist ning linnaosa vanem oli häiritud, et endine töötaja on andnud tööandja eluruumi allüürile. Linnaosa huvi üürilepingu lõpetamiseks on eluruumi enampakkumisel võõrandamine; käesolevaks ajaks veel eluruumi võõrandamise otsust tehtud ei ole. Samadel põhjendustel vaidles vastu ka üürilepingu pikendamise nõudele.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

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

Komisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavolikogu xx.xx.xxxx otsusega nr xx on tunnistatud Tallinna linnale kuuluv ja Nõmme Linnaosa valitsemisel olev xxx Tallinnas asuv eluruum tööandja eluruumiks (toimiku lk 38). Avaldaja A. S. üürnikuna ja vastustaja Tallinna linna esindaja AS Nõmme Elamu üürileandjana on sõlminud 31.03.1999 üürilepingu nr 430, mille alusel sai avaldaja xxx Tallinnas asuva eluruumi enda kasutusse (üürileping, tlk 4-7).

Üürilepingus p-s 2.1 on sätestatud, et lepingu tähtjaks on viis aastat, so kuni 31.03.2004. Leping p-s 2.4 on kokku lepitud, et kui enne lepingu tähtaja möödumist kumbki pool ei taotle lepingu lõpetamist või uue lepingu sõlmimist, loetakse see pikenevaks järgneva viieks aastaks. Kuna tõendeid, et enne lepingu tähtaja möödumist on lepingupooled soovinud lepingu lõpetamist või uue lepingu sõlmimist, esitatud ei ole, siis on üürileping pikenenud p 2.4 alusel kuni 31.03.2009 ja seejärel kuni 31.03.2014. Seega kehtis avaldaja ja vastustaja vahel enne lepingu erakorralist ülesütlemist tähtajaline üürileping ja selle üle ei ole poolte vahel ka vaidlust.

Vaidlust ei ole ka selles, et avaldaja oli andnud eluruumi allüürile ilma üürileandjalt selleks kirjalikku nõusolekut küsimata.

Pooled ei vaidle ka selle üle, et avaldaja oli Nõmme Linnaosa Valitsuse töötaja kuni 31.08.2012 ja et Nõmme Linnaosa Valitsuses oli aastaid teada, et avaldaja elab xxx Tallinnas ja see aadress on kantud avaldaja elukohana linnaosa valitsuse personaliprogrammi.

Vastustaja on 02.11.2012 koostanud avaldajale tööandja eluruumi üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 8), milles teatab, et ütleb üürilepingu lepingu rikkumise tõttu 04.12.2012 üles.

Avaldaja nõuab üürilepingu ülesütlemise tühistamiseks tunnistamist või alternatiivselt üürilepingu pikendamist. Oma nõuet põhjendab ta asjaoluga, et teda ei ole lepingu rikkumisest eelnevalt hoiatatud ega antud tähtaega rikkumise lõpetamiseks, et rikkumise olemusest ja iseloomust tulenevalt ei olnud üürileandjal mõjuvat põhjust lepingu ülesütlemiseks ning et tema huvi lepingu jätkumiseks on olulisem üürileandja huvist leping lõpetada.

Vastustaja vaidleb avaldaja nõudele vastu, väites, et üürileandja oli eluruumi allüürile andmisest niivõrd häiritud, et temalt ei saa oodata lepingu jätkamist ning et Tallinna linna huvi lepingu lõpetamiseks on olulisem üürniku huvist lepingu jätkumiseks.

Seega on poolte vahel vaidlus kõigepealt selles, kas avaldajapoolne lepingu rikkumine oli selline, mis andis vastustajale üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks mõjuva põhjuse ehk aluse.

Avaldajale esitatud üürilepingu ülesütlemisavalduses on märgitud, et lepingu rikkumise asjaolud on toodud ülesütlemisele lisatud Nõmme Linnaosa Valitsuse xx.xx.xxxx kirjas nr xxx. Nimetatud, Tallinna linnapeale adresseeritud kirja kohaselt kontrollis linnaosa vanem 17.10.2012 õhtul koos politseipatrulliga tööandja eluruume. Kontrollimisel selgus, et xxx asuva eluruumi on endine linnaosa valitsuse töötaja A. S. edasi üürinud R. K.ile, mille kohta on koostatud üürileping. Korteris ei ela R. K., vaid tema tütar koos elukaaslase ja kahe alaealise lapsega. Üürnikud on korteri remontinud ja see on väga heas korras, remondiks kulunud summat ei osanud üürnikud nimetada. Kirjas on tehtud ettepanek eluruumi üürileping lõpetada eluruumi mittesihipärase kasutamise tõttu ja müüa see enampakkumisel (kiri, tlk 10).

Avaldajale esitatud ülesütlemisavaldusele oli lisatud ka Tallinna linnapea xx.xx.xxxx kiri nr xx kui vastus linnaosa valitsuse xx.xx.xxxx kirjale, milles on selgitatud, et nii järelevalve eluruumi üürilepingu tingimuste täitmise osas kui ka linna õigusaktide eelnõude ettevalmistamine kuulub linnavara valitseja ülesannete hulka (kiri, tlk 9).

Ülesütlemisavalduses endas on muuhulgas märgitud, et VÕS § 315 lg 1 p 3 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse, mille tõttu üürileandja on niivõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist ning et eeltoodud asjaoludel ning juhindudes võlaõigusseadusest ütleb Nõmme Linnaosa Valitsus tööandja eluruumi üürilepingu üles.

Üürikomisjoni istungil kinnitas vastustaja esindaja, et avaldaja üürilepingu ülesütlemise põhjuseks oli eluruumi allüürile andmine, mida avaldaja on ka ise tunnistanud ning linnaosa vanem oli häiritud, et endine töötaja oli andnud eluruumi allüürile.

Seega järeldub nii avaldajale esitatud ülesütlemisavaldusest, selle lisadest kui ka vastustaja esindaja seletustest üürikomisjoni istungil, et avaldaja eluruumi üürilepingu erakorralise ülesütlemise põhjuseks oli eluruumi allüürile andmine.

Tulenevalt VÕS § 315 lg 1 p-st 3 võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse, mille tõttu üürileandja või naabrid on niivõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist. Seega peavad seadusest tulenevalt allüürile andmise tõttu üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks olema samaaegselt täidetud kaks eeldust: esiteks, et eluruum oli antud allüürile ilma üürileandja sellekohase nõusolekuta ja teiseks, et eluruumi allüürile andmise tõttu tekivad mingid rasked tagajärjed.

Nagu juba eespool märgitud, ei ole vaidlust selles, et eluruum oli antud allüürile ilma üürileandja sellekohase nõusolekuta, seega üks eeldus üürilepingu ülesütlemiseks oli täidetud.

Komisjon on aga seisukohal, et teine eeldus üürilepingu ülesütlemiseks täidetud ei ole, sest käesolevas vaidluses ei ole esitatud tõendeid, mis kinnitaksid, et avaldajapoolse eluruumi allüürile andmisega kaasnesid üürileandjale või naabritele nii rasked tagajärjed, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist. Ülesütlemisavalduses endas ei ole nimetatud ühtegi asjaolu, mida võiks hinnata või tõlgendada allüürile andmisega kaasneva raske tagajärjena. Ka ei ole selliseid asjaolusid nimetatud ülesütlemisavaldusele lisatud xx.xx.xxxx ja xx.xx.xxxx kirjades. Vastustaja esindaja üürikomisjoni istungil antud seletuste kohaselt häiris linnaosa vanemat, et endine töötaja oli andnud eluruumi allüürile. Kuid nagu nähtub Nõmme Linnaosa vanema xx.xx.xxxxx e-kirjast linnaosa halduskogu liikmetele, teadis linnaosa vanem eluruumi allüürile andmisest juba juulis 2012, so ajal, mil avaldaja oli veel linnaosa valitsuse töötaja (e-kirja lk 5, tlk 43). Seega ei ole alust ka väitel, et tööandja eluruumi andis allüürile linnaosa valitsuse endine töötaja. Kõige eelneva põhjal leiabki komisjon, et avaldajapoolse eluruumi allüürile andmisega üürileandjale raskeid tagajärgi ei tekkinud. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid ka sellest, et eluruumi allüürile andmine häiris mingil moel sama maja teisi elanikke või tekitas neile raskeid tagajärgi. Seepärast tuleb kõige eelneva alusel asuda seisukohale, et eluruumi allüürile andmine raskeid tagajärgi kaasa ei ole toonud. Kuna eluruumi allüürile andmine raskeid tagajärgi kaasa ei toonud, on teine eeldus eluruumi üürilepingu ülesütlemiseks täitmata. Seetõttu, kuna seaduses sätestatud eeldused üürilepingu ülesütlemiseks on täitmata, ei olnud üürileandjal alust avaldaja eluruumi üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Avaldaja väite osas, et teda ei ole lepingu rikkumisest eelnevalt hoiatatud ega antud tähtaega rikkumise lõpetamiseks, on komisjoni seisukoht järgmine.

Riigikohtu tsiviilkolleegium on lahendi 3-2-1-2-06 p-s 14 märkinud, et VÕS § 196 lg-te 1 ja 2 mõtte kohaselt on üldjuhul kestvuselepingu erakorralise ülesütlemise eelduseks kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemine. Tähtaja määramine ei ole VÕS § 196 lg-st 2 tulenevalt vajalik VÕS § 116 lg 2 p-des 2-4 sätestatud juhtudel, s.t siis, kui rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu; kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu; kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi.

Käesolevas vaidluses on avaldaja kinnitanud, et ta teadis, et eluruumi allüürile andmiseks pidi tal olema üürileandja kirjalik nõusolek. Samas ei osanud ta põhjendada, miks ta vastavat nõusolekut üürileandjalt ei küsinud. Sellest saab järeldada, et avaldaja on tahtlikult rikkunud oma lepingulist kohustust küsida eluruumi allüürile andmisel selleks üürileandja nõusolekut. Järelikult on ta andnud eluruumi allüürile ilma üürileandja nõusolekuta tahtlikult. Seega, kuna ta oli rikkunud lepingulist kohustust tahtlikult, ei pidanud üürileandja määrama talle rikkumise lõpetamiseks täiendavat tähtaega. Seetõttu ei ole alust lugeda ülesütlemist tühiseks põhjusel, et üürileandja ei andnud avaldajale rikkumise lõpetamiseks täiendavat tähtaega.

Kolmandaks on avaldaja seisukohal, et tema huvid üürilepingu jätkumiseks on olulisemad üürileandja huvist lepingu lõpetamiseks.

Võlaõigusseaduse § 313 lg-st 1 tulenevalt võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool 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. Riigikohtu tsiviilkolleegium on tsiviilasjas 3-2-1-62-04 tehtud otsuse p-s 13 asunud seisukohale, et üürilepingu erakorralist ülesütlemist õigustab vaid poolte jaoks ettenägematu asjaolu, mille tõttu poolte huvisid kaaludes saab eeldada, et lepingu täitmine on ühe või teise poole jaoks muutunud võimatuks. VÕS § 196 lg 3 sätestab, et ülesütlemiseks õigustatud isik võib lepingu üles öelda üksnes mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta ülesütlemise aluseks olnud asjaolust teada sai.

Üürilepingu ülesütlemisavaldus koostati avaldajale 02.11.2012. Komisjon on eespool tuvas-
tanud, et üürileandja esindaja teadis eluruumi allüürile andmisest juba sama aasta juulis, so
vähemalt kolm kuud varem. Seega on küsitav, kas vastustaja on lepingu öelnud üles mõistli-
ku aja jooksul eluruumi allüürile andmisest teada saamisest. Komisjoni hinnangul on vastus-
taja ülesütlemiseks mõistlikku aega ületanud, sest ei ole esitatud tõendeid, mis kinnitaksid,
miks vastustaja ei saanud või ei pidanud vajalikuks öelda avaldaja üürilepingut üles varem, nt
kohe pärast allüürile andmisest teadasaamist või kas ja kuidas allüürile andmisega seotud as-
jaolud kõnealuse kolme kuu jooksul muutusid, et tekkis vajadus üürilepingu ülesütlemiseks.
Eeltoodu muudab omakorda küsitavaks ka eluruumi allüürile andmise ettenägematuse ok-
toobris-novembris 2012. Lisaks, kuna pooled ei vaidle, et üürilendja oli aastaid teadnud, et
avaldaja üüritud eluruumis ei ela, on samuti küsitav, kas linnaosa vanema teada saamist sel-
lest, et avaldaja on eluruumi allüürile andnud, võib lugeda üürileandja jaoks ettenägematuks.
Komisjoni hinnangul ei saa eespooltoodut arvestades pidada eluruumi allüürile andmist üüri-
leandja jaoks ettenägematuks asjaoluks.

Komisjon on seisukohal, et poolte huvist lähtudes ei ole käesolevas vaidluses võimalik järe-
dada, et ühe poole huvi oleks olulisem teise poole huvist. Avaldaja huvi üürilepingu jätkumi-
seks on selles, et tema perekondlikest asjaoludest (mida ta ka komisjoni istungil põhjendas)
tulenevalt võib tal tulevikus tekkida vajadus eraldi elamispinna järgi. Selle elamispinnana on
ta näinud vaidlusalust eluruumi, sest on eluruumi remontinud. Samas on tegemist siiski töö-
andja eluruumi üürilepinguga ja avaldaja ei vasta tingimustele, mis annaksid talle aluse eel-
dada, et teda ei saa üürilepingu lõppemisel eluruumist välja tõsta teist eluruumi vastu andma-
ta (sest avaldaja ei olnud enne 01.07.2002 töötanud selle tööandja juures 10 aastat, milline
nõue tuleneb võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse
seaduse rakendamise seaduse § 15 lg-st 4). Vastustaja huvi üürilepingu lõpetamiseks on sel-
les, et ta soovib eluruumi võõrandada enampakkumisel. Samas vastavat otsust veel tehtud ei
ole, lisaks on avaldaja vastustaja (Tallinna linna) töötaja. Ka ei ole vastustaja esitanud tõen-
deid, mis kinnitaksid, et tema huvid saaksid üürilepingu jätkumisel rohkem kahjustada. Ko-
misjoni hinnangul on poolte huvid käesolevas vaidluses võrdsed ja ühe poole huve teise poo-
le omadest olulisemaks hinnata ei ole alust.

Seega arvestades kõike eeltoodut, millest olulisim on, et vastustajal ei olnud alust avaldaja
üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja tõendatud ei ole, et vastustaja huvid lepingu lõ-
petamiseks on olulisemad avaldaja huvist lepingut jätkata, tuleb avaldaja avaldus rahuldada.
Avaldajale esitatud 02.11.2012 tehtud tööandja eluruumi üürilepingu ülesütlemine tuleb
lugeda tühiseks. Avaldajaga 31.03.1999 sõlmitud eluruumi üürileping xxx Tallinnas asuva
eluruumi kasutamiseks tuleb lugeda kehtivaks.

Kuna komisjon rahuldab avaldaja nõude üürilepingu ülesütlemise vaidlustamiseks, ei ole enam vaja võtta seisukohta üürilepingu pikendamise nõudes.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Andrea Lega

Üürikomisjoni liige
Anne Oad