

Üürivaidlusasi nr.	11-1/7/21
Otsuse kuupäev ja koht	26.03.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) nõue N.-I. S. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu kohustada teda tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks N.-I. S. eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS Stell Eesti esindaja M. A.
Asja läbivaatamise kuupäev	18.03.2021

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada N.-I. S. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks N.-I. S. väljatõstmise eluruumist koos talle kuuluva varaga.**

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.

Kui komisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagi menetluse 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.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 16.02.21 esitatud avalduse kohaselt sõlmisid avaldaja Tallinna linn üürileandjana ja vastustaja N.-I. S. üürnikuna 11.04.13 tähtajalise ja tasulise üürilepingu Tallinnas, xxx asuva eluruumi kasutamiseks.

Üürilepingu p-s 14 kinnitas üürnik muuhulgas, et ta teab üürilepingu tingimustena kehtivast lepingu lisast "üürilepingu tingimused", et ta on märgitud tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel.

Üürnik ei täitnud üürilepingust tulenevaid kohustusi nõuetekohaselt, rikkudes eluruumi kasutamisel elementaarseid puhtuse- ja sanitaarnõudeid, mille tagajärjel said kahjustada kõigi elamu kaaskasutajate elamistingimused. Seoses üürniku käitumisega ütles üürileandja 12.10.20 üürilepingu erakorraliselt üles, paludes eluruumi vabastada ja tagastada 25.11.20. Lepingu erakorralise ülesütlemise aluseks oli võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 315 lõike 1 punktid 1 ja 2 ning üürilepingu üldtingimuste punkt 21.1. Ülesütlemise eelselt teavitas üürileandja üürnikku lepingu üldtingimuste rikkumisest, saates talle hoiatused e-posti teel 07.07.20 ja 26.08.20, milles teatas olukorra muutumatuse korral üürilepingu erakorralise ülesütlemise võimalusest. Lisaks andis üürileandja oma 30.09.20 e-kirjas üürnikule täiendavaid selgitusi ning tegi ettepaneku, et üürnik esitaks oma plaani ja võimalikud parandusmeetmed eluruumi puhastamiseks ja eluruumist tulenevate kahjulike mõjutuste lõpetamiseks. Üürnikule anti täiendav tähtaeg rikkumise lõpetamiseks ja lepinguliste kohustuste täitmiseks, et viia tema kasutuses olev eluruum vastavusse üürilepingu tingimustega.

Üürilepingu ülesütlemisavaldus toimetati üürniku kasutuses oleva eluruumi juurde kuuluvasse postkasti 24.10.20, mida kinnitab postitöötaja märge. Postitöötajal ei õnnestunud ülesütlemisavaldust üürnikule kätte toimetada allkirja vastu. Lisaks saatis üürileandja 04.11.20 üürnikule ülesütlemisavalduse tema emakeelde tõlgituna.

Vastustaja esitas 13.11.20 Tallinna Üürikomisjonile avalduse ülesütlemise vaidlustamiseks, kuid üürikomisjon ei võtnud avaldust seoses selles olevate puudustega menetlusse.

Vastustaja ei tagastanud pärast üürilepingu lõppemist avaldajale eluruumi ja jätkab selle kasutamist.

Avaldaja Tallinna linn on sõlminud OÜ-ga Loopealse Elamu (registrikood 11203870) hoonestusõiguse lepingu, mille alusel rajas OÜ Loopealse Elamu xxx kinnistule Tallinna linna huvides üürimajad koos kohustusega tegeleda üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamisega.

OÜ Loopealse Elamu ja Stell Eesti AS (endine AS ISS Eesti) vahel 05.02.2008 sõlmitud kinnisvara haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 tulenevalt kohustub Stell Eesti AS esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. Muude kohustuste hulgas esitab Stell Eesti AS eluruumide üürnikele üüriarveid haldus- ja kommunaalteenuste eest OÜ Loopealse Elamu nimel. Samuti on nimetatud lepingu alusel haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda üürnikuga kokkuleppe mitteraavutamisel Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

Avaldaja ja vastustaja vahel sõlmitud üürilepingu üldtingimuste p 21.1 sätestab, et üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik korduvalt või oluliselt või tahtlikult rikub p-dest 12.1-12.6 tulenevaid kohustusi. Üldtingimuste p 12 kohaselt, lisaks lepingus sätestatud muudele kohustustele, on üürnik kohustatud kasutama elu- ja abiruumi hoolikalt ja vastavalt nende otstarbele ning hoidma ruume ja neis asuvaid üürniku kasutusse antud seadmeid korras (üldtingimuste p 12.1); arvestama majaelanike ja naabrite huvidega (üldtingimuste p 12.2); pidama eluruumis ning elamu üldkasutatavates ruumides ja kohtades kinni sanitaareeskirjadest (üldtingimuste p 12.3); järgima elamu haldaja poolt kehtestatud elamu sise- ja kodukorra reegleid (üldtingimuste p 12.5).

Vastustaja ei täitnud lepingust tulenevaid kohustusi nõuetekohaselt. xxx majahaldur teatas 28.05.20 e-kirjaga talle vajadusest teha eluruumi ülevaatus seoses eluruumist leviva ebameeldiva lõhnaga. Vastustaja kinnitas kirja kättesaamist, lubades teavitada talle ülevaatuks sobilikust ajast.

Avaldajale laekus 06.07.20 vastustaja naabrilt kaebus seoses vastustaja kasutuses olevast eluruumist tuleneva ebameeldiva lõhnaga.

Avaldaja esitas 07.07.20 vastustajale e-posti teel hoiatuse üürilepingu tingimuste rikkumisest, milles selgitas rikkumise olemust ning tagajärgi ja palus tagada eluruumi korrashoid hiljemalt 30.07.20.

Majahaldur kontrollis 30.07.20 vastustaja kasutuses olevat eluruumi selle säilitamise eesmärgiga ning vormistas paikvaatluse akti; selle kohaselt peab vastustaja oma eluruumis teadmata arvu kasse ja ei korista nende väljaheiteid, mille tõttu levib hais elamu trepikojas, koridoris ja teistesse korteritesse. Kuigi vastustaja ei võimaldanud kontrollida kõiki ruume, viibis ainuüksi elutoas ülevaatus tegevise hetkel rohkem kui viis kassi.

Avaldajale laekusid 08.08.20 ja 23.08.20 vastustaja naabrilt kaebused vastustaja eluruumist tuleva haisu kohta.

Avaldaja esitas 26.08.20 vastustajale e-posti teel hoiatuse üürilepingu tingimuste rikkumise kohta, milles selgitas rikkumise olemust ning tagajärgi ja palus tagada eluruumi korrashoid hiljemalt 30.09.20. Hoiatuses teavitas avaldaja ka uuest kontrolli tegemise vajadusest eluruumis. Vastustaja vastas 30.09.20, et olukord eluruumis ei ole muutunud ja eluruumi kontrollida ei ole mõtet.

Avaldaja selgitas 30.09.20 vastustajale tema tegevuse mõjudest naabrite elutingimuste halvenemisele, mille tõttu ei saa avaldaja üürileandjana taolist käitumist aktsepteerida ja kehtestab tähtaja rikkumise kõrvaldamiseks; avaldaja palus vastustajal suhtuda tõsiselt lepingulistesse kohustustesse ning esitada avaldajale kolme päeva jooksul oma tegevusplaan ning abinõud olukorra parandamiseks. Vastustaja vastas 04.10.20 e-kirjaga, milles selgitas enda nägemust kassidega kaasnevast ebameeldivast lõhnast; kirjast selgus, et vastustaja käitumine on hea usu käitumise põhimõttega vastuolus ja et ta ei kavatsegi teiste õiguste kahjustamist lõpetada. Kuna vastustaja ei täitnud oma kohustusi eluruumis elementaarse puhtuse tagamisel ja avaldajal ei õnnestunud temaga kompromissi saavutada, ütles avaldaja 12.10.20 üürilepingu erakorraliselt üles, paludes eluruumi vabastada ja tagastada 25.11.20.

VÕS § 315 lg 1 p 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik rikub üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt VÕS § 276 lg 2 või 3 sätestatud kohustusi olulisel määral või tahtlikult. VÕS § 276 lõiked 2 ja 3 sätestavad, et üürnik peab asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürile andmisel lähtuti ning arvestama majaelanike ja naabrite huvidega. Antud asjas on tuvastatav, et avaldajal kui üürileandjal esines alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks seoses üürniku VÕS § 276 lõigetest 2 ja 3 tulenevate kohustuste rikkumisega ja seega on täidetud erakorralise ülesütlemise eeldused.

VÕS § 313 lg 1 ning üürilepingu üldtingimuste punkt 21 kohaselt võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovival lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.

Ülesütlemise põhjustas vastustajapoolne eluruumi mittesihhipärane kasutamine, mis seisneb eluruumis loomade pidamises ja nende järgi koristamata jätmises; selline tegevus rikub kõigi elamu üürnike huve ja üürilepingu üldtingimuste punkte 12.2 ja 12.3. Sellest tulenevalt ja teiste elanike õiguste kahjustamise lõpetamiseks esitas avaldaja vastustajale seaduse nõuetele vastava ülesütlemisavalduse.

Ülesütlemisavaldus jõudis vastustaja postkasti 24.10.20 ning 04.11.20 vastustaja emakeelde tõlgituna ka tema e-posti aadressile. Vastustaja ei vaidlustanud ülesütlemist ega tagastanud eluruumi selleks ettenähtud tähtajal 25.11.20. Seega on üürileping kehtivalt üles öeldud, lõppenud ning vastustajal on kohustus eluruum tagastada.

Üürilepingu p 22.1 – 22.3 ja VÕS § 334 lg 1 näevad ette üürniku kohustuse lepingu lõppedes eluruum üürileandjale tagastada. Kui vastustaja seda vabatahtlikult ei tee, tekib üürnikomisjoni otsuse kui täitedokumendi alusel kohtutäituril õigus kinnisasja valduse ära võtmiseks ja avaldajale üleandmiseks. Avaldaja nõuab eluruumi tagastamist ja juhuks kui vastustaja seda

ei tee, palub määrata otsuse täitmise viisina tema eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga.

Kokkuvõtlikult nõuab avaldaja kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale xxx eluruum, selle mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks vastustaja eluruumist koos talle kuuluva varaga väljatõstmise.

Üürileandja tugineb oma nõuete esitamisel VÕS §-le 100, § 313 lõikele 1, § 325 lõigetele 1 ja 2 ja § 334 lõikele 1, üürilepingu tingimuste p-dele 21 ja 22.1 – 22.3 ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lõikele 1.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kirjalikus avalduses esitatud nõude ja selle põhjenduste juurde. Oli seisukohal, et üürileping lõppes 25.11.20. Sellel päeval käis üürileandja esindaja kohapeal, kuid eluruumi teda sisse ei lastud. Eluruumi vabastatud ei ole. Lepingu ülesütlemise õiguslikuks aluseks on VÕS § 315 lg 1 p-d 1 ja 2. Vastustaja on üürilepingut rikkunud olulisel määral, st rikkumine on olnud pidev; lepingurikkumine on olnud ka tahtlik, st vastustaja õigustab oma tegevust, väites, et loomade pidamisega kaasnebki hais.

Lisaks märkis esindaja, et viimasel ajal kaebusi eluruumist leviva haisu osas majaelanikelt laekunud ei ole. Vastustaja on suhelnud majahalduriga, kes on selgitanud talle võimalust taotleda samas eluruumis elamise jätkamiseks uue üürilepingu sõlmimist.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja N.-I. S. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 51), mille postitõõtaja jättis 06.03.21 xxx Tallinnas asuva eluruumi postkasti, kuna saaja ei olnud kohal (menetlusdokumendi väljastusteadete, tlk 57). Kutses tehti vastustajale teatavaks tema vastu esitatud nõue ja anti võimalus nõudele kirjalikult vastamiseks. Vastustaja teatas 16.03.21 komisjonile e-kirjaga, et Stell Eesti AS-il ei ole õigust otsust langetada ja protsess ei ole õiguslikult siduv (tlk 59).

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud. Ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest ta komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära istungile ilmunud üürivaidluse poole seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (edaspidi TsMS) paragrahvi 445 lg-st 1.

Komisjonile esitatud tõenditest nähtub, et vastustaja N.-I. S. üürnikuna ja avaldaja Tallinna linn üürileandjana (oma esindaja AS ISS Eesti kaudu) sõlmisid 11.04.13 üürilepingu xxx Tallinnas asuva 52,7 m² eluruumi andmiseks üürniku kasutusse; üürilepingut on muudetud 10.06.14 ja 04.08.18; lepingu tähtjaks oli kokku lepitud 06.08.23 (üürileping, tlk 6 ja pöördel; allkirjade kinnitusleht, lk 15). Koos üürilepinguga allkirjastas üürnik 04.08.18 ka üürilepingu tingimused ja kodukorra (allkirjaleht, tlk 15).

Üürilepingu p-s 14.1 kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „üürilepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimustest“ (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 7-13) on üürnik kohustatud kasutama eluruumi hoolikalt, vastavalt selle otstarbele ja hoidma seda korras (tüüptingimuste p 12.1), arvestama majaelanike ja naabrite huvidega (p 12.2), pidama

eluruumis ja elamu üldkasutatavates ruumides kinni sanitaar- jm eeskirjadest (p 12.3) ning järgima elamu sise- või kodukorda (p 12.5). Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik oluliselt või tahtlikult rikub p 12.1 – 12.6 tulenevaid kohustusi. Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma üle üürileandja valdusesse seisundis, mis vastab eluruumi lepingujärgsele kasutamisele (p 22.1); üürnik annab üle kõik eluruumi võtmed ja vormistatakse vastav akt (p 22.2).

Tulenevalt elamu kodukorrast (tlk 14-15) on üürnik kohustatud kasutama eluruumi sihipäraselt ja hoidma seda korras; täitma sanitaarnõudeid; hoidma puhtust ja korda; koduloomade pidamisel tagama kaaselanike ohutuse, täitma sanitaar- ja hügieenireegleid ning vältima elamu ja territooriumi reostamist; täitma eluruumi kasutamise eeskirju (kodukorra p-d 2.1, 2.5, 2.6, 2.9, 2.14).

Skanska EMV AS kui rendileandja ja Tallinna linna kui rentniku vahel 07.03.07 sõlmitud rendilepinguga on hoonestusõiguse alusel xxx (nüüd xxx) rajatavad korterelamud antud rendile Tallinna linnale; Tallinna linn on volitanud rendileandjat sõlmima üürilepinguid Tallinna linna nimetatud isikutele eluruumide üürile andmiseks ja esindama Tallinna linna kui üürileandjat üürilepingute täitmise ja lõpetamisega seonduvates küsimustes (rendilepingu p-d 7.1.8 -7.1.10).

Skanska EMV AS, Loopealse Elamu OÜ ja Tallinna linna vahel 05.07.07 sõlmitud hoonestusõiguse tasuta üleandmise lepingu (tlk 27-34) p-st 2.5 tulenevalt on Tallinna linn nõustunud Skanska EMV AS-i poolt hoonestusõiguse võõrandamisega Loopealse Elamu OÜ-le tingimusel, et vastuvõtja võtab üle kõik 07.03.07 sõlmitud lepingus sätestatu.

OÜ Loopealse Elamu ja OÜ Minu Vara on 05.02.08 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga xxx ja xxx kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 25-26). 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 Stell Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardilt (väljavõte, tlk 53-55) nähtuvad järgmised toimingud: AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing ühinesid 23.04.09 sõlmitud ühinemislepingu alusel; AS ISS Eesti jagunes eraldumise teel 17.04.18 jagunemiskava alusel selliselt, et omandavaks ühinguks oli asutatav ühing HA&HO Kinnisvarateenused OÜ, registrikood 14582081; AS Stell Eesti kui ühendav ühing ja HA&HO Kinnisvarateenused OÜ kui ühendatav ühing ühinesid 03.09.19 sõlmitud ja 12.12.19 muudetud ühinemislepingu alusel, ühinemisotsus võeti vastu 04.10.19 ja muudeti 12.12.19.

Seega eeltoodust tulenevalt on AS Stell Eesti Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel ja nende täitmise jälgimisel.

Üürileandja esindaja teatas 28.05.20 üürnikule, et tolle korterist levib ebameeldivat haisu, mistõttu ta soovib 04.06.20 korterit külastada; üürnik vastas 02.06.20, et pakutud kuupäev ei sobi ning et ta teatab, millal on võimalik rääkida (e-kirjad, tlk 35).

xxx elanik teatas 06.07.20, 08.08.20 ja 23.08.20 üürileandjale maja korterist nr xx levivast tugevast, tema eluruumi tungivast ja elamist segavast haisust (e-kirjad, tlk 36-38).

Üürileandja esindaja saatis 07.07.20 üürnikule kirjaliku hoiatuse üürilepingu tingimuste rikumise kohta (tlk 17-18). Selles teatati üürileandjale laekunud informatsioonist, et üürniku eluruumist levib tugev uriini lõhn, mis põhjustab naabritele ebamugavust ja tekitab üürile-

andjas veendumust, et eluruumis ei peeta kinni sanitaareeskirjadest. Üürnikule anti eluruumi kordategemiseks tähtaeg hiljemalt 30.07.20 ja hoiatati üürilepingu erakorralise ülesütleamise võimalusest.

Üürileandja esindaja ja üürniku juuresolekul 30.07.20 koostatud paikvaatluse akti kohaselt on xxx korteris, trepikojas ja koridoris kassi pissi hais; korteri suures toas on rohkem kui viis kassi, väikeses toas samuti kassid, kuid väikest tuba üürnik ei näidanud; korteris on väga palju asju (akt, tlk 39).

Üürileandja esindaja saatis 26.08.20 üürnikule kirjaliku hoiatuse üürilepingu tingimuste rikkumise kohta (tlk 20). Selles teatati eluruumi 30.07.20 ülevaatusel tuvastatust, et 07.07.20 tehtud ettekirjutuse tingimusi ei ole täidetud – eluruumis elab vähemalt viis kassi, kes tekitavad eluruumis, trepikojas ja koridoris tugevat uriini haisu, mis häirib naabreid; üürnikule anti tähtaeg eluruumi vastavusse viimiseks üürilepingu tingimustega hiljemalt 30.09.20 – eluruum põhjalikult puhastada ja kassid sealt eemaldada; üürileandja teatas ka, et 01.10.20 toimub eluruumi kontroll ja hoiatas üürilepingu erakorralise ülesütleamise võimalusest. Samasisuline kiri edastati üürnikule 26.08.20 ka vene keeles (tlk 19).

Üürnik teatas 30.09.20 kell 10:30 üürileandja esindajale (e-kiri, tlk 40), et kuna korteris 01.10.20 seisuga muutusi ei ole, ei ole vaja kohale tulla. Ühtlasi märkis, et juba 30.07.20 oli ta palunud üürileandja esindajat mitte kehtestada talle ajalisi piiranguid, sest probleemi lahendamiseks on meetmeid kasutusele võetud, kuid need võtavad aega; et kui eluruumis on loomad, ei ole mõtet arutleda, kas eluruumis on hais või mitte; et seadusi ta rikkunud ei ole, kassid on eluruumis ja olukord on vajalik ja ajutine; et seadust ja tema õigusi rikutakse juba palju aastaid, tema probleemi juured on omandireformis.

Üürileandja esindaja teatas 30.09.20 kell 14:02 üürnikule (e-kiri, tlk 21), et juba 28.05.20 oli üürnikule teatatud korterist levivast haisust, kuid nelja kuu jooksul ei ole too olukorra parandamiseks midagi ette võtnud; et probleem ei ole mitte kasside arvus, vaid selles, et üürnik ei saa nendega hakkama – maja reeglite ja üürilepingu tingimuste kohaselt peab loomapidaja täitma sanitaareeskirju, kuid eluruumist leviv tugev hais näitab, et seda ei tehta; et sellest tulenevalt on olemas alus üürniku üürilepingu ülesütleamiseks. Üürileandja palus üürnikku esitada kolme päeva jooksul plaan lõhnaga seotud olukorra lahendamiseks.

Üürnik teatas 04.10.20 üürileandjale (e-kiri, tlk 41), et on juba palunud mitte kehtestada talle ajalisi piiranguid; et ta ei riku seadust ja tema korteris ei ole halba lõhna; et arutelu teemal, kas korteris, kus peetakse loomi, on halb lõhn või mitte, on mõttetu; et ta ise on rohkem kui keegi teine huvitatud kasside elutingimuste parandamisest ja tegeleb selle teemaga juba 2020. aasta algusest, kuid karantiin segas; et ta on pöördunud paljudesse kohtadesse ja ees seisavad mõned kohtumised, kuid nende toimumine ei sõltu temast; et täpsemalt vastab ta hiljem.

Üürileandja esindaja koostas 12.10.20 üürnikule üürilepingu ülesütleamise avalduse (tlk 16), milles teatas lepingu lõpetamisest 25.11.20 selle korduva ja tahtliku rikkumise tõttu; rikkumine seisneb majaelanike huvide vastases tegevuses eluruumi kasutamisel ning sanitaareeskirjade eiramises koduloomade pidamisel (korteriis peetavate kasside tõttu tugeva uriini haisu levimine trepikotta, koridori ja naabrite korterisse). Üürileandja palus eluruumi vabastada ja üürileandja esindajale üle anda 25.11.20. Ülesütlemisavaldus jäeti 24.10.20 üürniku eluruumi juurde kuuluvasse postkasti (menetlusdokumendi väljastusteadete, tlk 22 ja pöördel).

Üürileandja esindaja edastas 04.11.20 e-kirjaga üürnikule ülesütlemisavalduse sisu vene keeles ja teatas, et ülesütlemisavaldus jäeti eluruumi juurde kuuluvasse postkasti, kuna seda

allkirja vastu kätte anda ei õnnestunud ja sellega see loetakse üürnikule kättetoimetatuks (tlk 23).

Vastustaja esitas 12.11.20 üürikomisjonile avalduse, milles palus lugeda üürilepingu ülesütlemise tühiseks (üürivaidlusasi 11-1/94/20); vastustaja avalduse kohaselt oli üürileandja esindaja 14.10.20 kiri tema postkastis 26.10.20, ta kirja ei avanud ning kirja sisu kirjeldas AS Stell jurist talle 04.11.20 saadetud e-kirjas (tlk 58). Komisjoni esimees määras üürivaidluses 11-1/94/20 vastustajale tähtaja avalduses puuduste kõrvaldamiseks, kuid kuna vastustaja neid ei kõrvaldanud, siis tema avaldust komisjoni menetlusse ei võetud (määrus, tlk 24).

Avaldaja nõuab kohustada vastustajat eluruumi vabastama, selle mittevabastamisel ta koos talle kuuluva varaga eluruumist välja tõsta. Vastustaja komisjonile nõude osas sisulisi vastuväiteid ei esitanud.

Eluruumi vabastamise nõude üle otsustamiseks tuvastab üürikomisjon kõigepealt, kas avaldajal oli alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja kas vastustaja üürileping on lõppenud.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja N.-I. S. 11.04.13 eluruumi üürilepingu, mida on pikendatud 10.06.14 ja 04.08.18 ning lepingu tähtjaks oli kokku lepitud 06.08.23. Üürileandja ütles oktoobris 2020 üürilepingu ühepoolselt erakorraliselt üles, määrates lepingu lõppemise päevaks 25.11.20. Ülesütlemise põhjuseks oli üürilepingu korduv ja tahtlik rikkumine – see seisneb majaelanike huvide vastases tegevuses eluruumi kasutamisel ning sanitaareeskirjade eiramises koduloomade pidamisel, eluruumist levib kassidest tingituna tugev uriini hais nii trepikotta, koridori kui ka naabrite korteritesse; selline tegevus on vastuolus eluruumi üürilepingu tüüptingimuste p-dega 12.2 ja 12.3 ja VÕS § 276 lõikega 3. Ülesütlemisel tugines üürileandja VÕS § 315 lg 1 p-dele 1 ja 2 ning üürilepingu tüüptingimuste p-le 21.1.

VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik rikub üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt VÕS § 276 lõikes 2 või 3 sätestatud kohustusi või kui ta rikub nimetatud kohustusi olulisel määral või tahtlikult.

VÕS § 276 lõige 2 sätestab, et üürnik peab asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti ning lõige 3 kohustab üürnikku arvestama majaelanike ja naabrite huvidega.

Üürilepingu tüüptingimuste p-st 21.1 tulenevalt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik korduvalt või oluliselt rikub tüüptingimuste p-des 12.1 – 12.6 tulenevaid kohustusi. Tüüptingimuste osundatud punktid kohustavad üürnikku muuhulgas kasutama eluruumi hoolikalt, vastavalt otstarbele ja hoidma ruume korras (p 12.1), arvestama majaelanike ja naabrite huvidega (p 12.2), pidama kinni sanitaareeskirjadest (p 12.3), järgima elamu kodukorda (p 12.5).

Elamu kodukorra p. 2.1 sätestab, et üürnik on kohustatud kasutama eluruumi sihipäraselt ja hoidma seda korras; p-d 2.5 ja 2.6 kohustavad täitma sanitaarnõudeid ning hoidma puhtust ja korda, p-st 2.9 tulenevalt tuleb koduloomade pidamisel tagada kaaselanike ohutus, täita sanitaar- ja hügieenireegleid ning vältida elamu ja territooriumi reostamist; p 2.14 kohustab täitma eluruumi kasutamise eeskirju.

VÕS § 325 sätestab, et üürileandja 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.

Avaldaja esindaja koostas vastustajale üürilepingu ülesütlemisavalduse kirjalikult. Selles on märgitud, et öeldakse üles xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping; et ülesütlemise põhjuseks on üürilepingu korduv ja tahtlik rikkumine, mis seisneb majaelanike huvide vastases tegevuses eluruumi kasutamisel ja sanitaareeskirjade eiramises koduloomade pidamisel (eluliste asjaoludena on nimetatud, et eluruumis peetavate kasside tõttu levib tugev uriini hais trepikotta, koridori ja naabrite korteritesse ja selline tegevus on vastuolus üürilepingu tüüptingimuste p-dega 12.2 ja p 12.3 ning võlaõigusseaduse § 276 lõikega 3; ülesütlemise õigusliku alusena on märgitud võlaõigusseaduse § 315 lõike 1 p-d 1 ja 2 ning üürilepingu tüüptingimuste p 21.1); et üürileping lõpeb 25.11.20 ja eluruum tuleb samal päeval üürileandjale üle anda ning et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Ülesütlemisavalduses on seega märgitud kõik seaduses nõutud andmed.

Ülesütlemisavalduse jättis postitöötaja vastustaja eluruumi juurde kuuluvasse postkasti 24.10.20 (menetlusdokumendi väljastustead, tlk 22). Lisaks on ülesütlemisavalduse sisu tehtud vastustajale vene keeles teatavaks 04.11.20 e-kirjaga (tlk 23). Ülesütlemise kättesaamist kinnitab vastustaja üürikomisjonile 12.11.20 esitatud avaldus (tlk 58).

Lepingu ülesütlemist vastustaja vaidlustanud ei ole (Tallinna Üürikomisjoni 04.02.21 määrus üürivaidlusasjas 11-1/94/20, tlk 24; Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 44).

Üürilepingu ülesütlemise alusena on märgitud üürilepingu korduv ja tahtlik rikkumine üürniku poolt, mis väljendub majaelanike huvide vastases tegevuses eluruumi kasutamisel ja sanitaareeskirjade eiramises koduloomade pidamisel - eluruumis peetavate kasside tõttu levib tugev uriini hais trepikotta, koridori ja naabrite korteritesse, mis on vastuolus seaduses ja üürilepingu tüüptingimustes sätestatud nõudega, et üürnik peab arvestama majaelanike ja naabrite huvidega ning pidama kinni sanitaar- jm eeskirjadest.

Avaldaja komisjonile esitatud tõendid kinnitavad, et vastustaja peab eluruumis kasse ja et neid on seal vähemalt viis (paikvaatluse akt, vastustaja 30.09.20 ja 04.10.20 e-kirjad). Tõendid kinnitavad ka seda, et kasside pidamisega kaasneb tugev ebameeldiv lõhn, mis levib eluruumist väljapoole ja häirib naabreid (paikvaatluse akt, korteri nr xx elaniku kaebused).

Tõenditest nähtub, et vastustaja tähelepanu oli eluruumist levivale tugevale ebameeldivale lõhnale juhitud korduvalt (üürileandja esindaja 28.05.20 e-kiri, 07.07.20 ja 26.08.20 hoiatused) ja talle oli antud tähtaegu lepingu rikkumise lõpetamiseks või sellekohaste ettepanekute tegemiseks (07.07.20 ja 26.08.20 hoiatused, 30.09.20 e-kiri).

Tõendite põhjal saab järeldada, et vastustaja ei ole soovinud avaldajaga probleemi lahendamiseks koostööd teha: avaldaja esindaja 28.05.20 pakkumisele korter üle vaadata vastas vastustaja eitavalt (02.06.20 e-kiri); kirjadele, milles talle määrati tähtaegu lepingu rikkumise lõpetamiseks, vastas palvega talle ajalisi piiranguid mitte kehtestada ja mitte arutleda, kas eluruumis loomade pidamisega kaasneb halb lõhn või mitte (30.09.20 ja 04.10.20 e-kirjad).

Eeltoodust saab järeldada, et vastustaja on üürilepingut rikkunud. Üürilepingu tüüptingimused ja elamu kodukord näevad ette, et üürnik hoiab eluruumi korras, koduloomade pidamisel peab kinni ja täidab sanitaarregleid ning arvestab majaelanike ja naabrite huvidega – kuna eluruumis ja sellest väljaspoole levis tugev ebameeldiv lõhn, mis häiris otseselt ja oluliselt vähemalt ühte naabrit, saab järeldada, et vastustaja ei hoidnud eluruumi korras, ei täitnud sanitaarregleid ega arvestanud naabrite huvidega.

Avaldaja esindaja on vastustajale sellise olukorra lubamatust korduvalt selgitanud (sh hoiatanud üürilepingu erakorralise ülesütleamise võimalusest) ja andnud talle olukorra muutmiseks erinevaid tähtaegu. Vastustaja vastustest nähtub, et ta olukorda muuta ei soovinud – ta on kas keeldunud eluruumi üürileandja esindajale näitamast, palunud endale sel teemal ajalisi piiranguid mitte seada või vaielnud vastu ja õigustanud oma tegevust. See kinnitab, et vastustajapoolne rikkumine oli tahtlik. Kuigi suhtlus avaldaja esindaja ja vastustaja vahel kestis regulaarselt alates 2020. aasta maikuu lõpust kuni oktoobri keskpaigani, see tulemusi ei andnud, st vastustaja rikkumist ei lõpetanud. See kinnitab, et vastustajapoolne rikkumine oli pidev.

Kokkuvõtlikult kinnitab kõik eelnev, et vastustaja kasutas eluruumi lepinguvastaselt ja tegi seda tahtlikult – vaatamata üürileandja hoiatustele ei kasutanud ta eluruumi hoolikalt (ei hoidnud seda korras ega täitnud sanitaareeskirju, mistõttu levis eluruumis ja sellest väljaspool tugev ebameeldiv lõhn), ei arvestanud majaelanike huvidega (pidevalt leviv tugev ebameeldiv lõhn häiris majaelanikke) ning oma vastustes vaidles ta üürileandja esindajale vastu või õigustas enda tegevust. Seega rikkus vastustaja nii VÕS § 276 lõigetes 2 ja 3 sätestatud kui ka üürilepingu tüüptingimustes kokkulepitud kohustusi.

Kõigest eelnevast tulenevalt – üürnik rikkus üürilepingut tahtlikult ning talle antud tähtajad rikkumise lõpetamiseks lõppesid tulemusteta, üürilepingu ülesütleamisavaldus vastab seaduse nõuetele ja üürnik on selle kätte saanud - loeb komisjon, et üürileping lõppes erakorralise ülesütleamisega 25.11.20.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja pärast lepingu lõppemist üürileandjale tagastama. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2, mille kohaselt tuleb eluruum ja võtmed üürileandjale aktiga üle anda. Kuna eluruumi vabastatud ei ole, on avaldajal õigus nõuda eluruumi tagastamist. Seega avaldaja nõue eluruumi tagastamiseks tuleb rahuldada ja tuleb kohustada vastustajat vabastama ja tagastama avaldajale eluruum xxx Tallinnas.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisaja 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). 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 ei oleks ÜVLS mõttega kooskõlas, kui avaldaja ei saaks üürikomisjoni otsust täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiivilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhte reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhte, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Vastustaja avaldaja esindajale saadetud vastustest ei nähtu soovi koostööks, pigem on tema vastuste toon ennasõigustav. Seetõttu võib olla õigustatud avaldaja kartus, et vastustaja vaatamata üürilepingu lõppemisele eluruumi vabatahtlikult ei vabasta. Sellest tulenevalt on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Komisjon leiab, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas mittetagastamisel tuleb N.-I. S. eluruumist koos talle kuuluva varaga välja tõsta.

Komisjon märgib ka, et juhul kui vastustaja muudab oma käitumist ja peab kinni üürilepingu tingimustest, on tal õigus taotleda avaldajalt sama eluruumi kasutamiseks uue üürilepingu sõlmimist.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille postitöötaja jättis 06.03.21 eluruumi juurde kuuluvasse postkasti. Kutse kättesaamist kinnitab vastustaja 16.03.21 vastus komisjonile. Kutses oli vastustajat hoiatatud, et mõjuva põhjusega istungile mitte ilmumisel võib komisjon lahendada asja ilma tema osavõtuta. Istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud ja komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige

Heli Hellamaa

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Anne Oad

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Mai Sõber

(allkirjastatud digitaalselt)