

Üürivaidlusasi nr.	11-1/15/21
Otsuse kuupäev ja koht	27.05.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	K. M. (ik xxx; xxx Tallinn) nõue Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) vastu pikendada eluruumi xxx Tallinnas üürilepingut üheks aastaks ja Tallinna linna (esindaja Stell Eesti AS-i kaudu) vastunõue kohustada K. M. tagastama Tallinna linnale eluruum xxx ning mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema ja temaga koos eluruumi kasutava M. V. väljatõstmise nimetatud eluruumist koos neile kuuluva varaga.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja M. V. ja nõustaja J. J., vastustaja esindaja Stell Eesti AS esindaja Marge Aron.
Asja läbivaatamise kuupäev	18.05.2021.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. K. M. nõue Tallinna linna vastu rahuldada.**
- 2. Pikendada K. M. ja Tallinna linna vahel sõlmitud eluruumi xxx Tallinnas üürilepingut kuni 25.03.2022.**
- 3. Tallinna linna nõue K. M. vastu jätta rahuldamata.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusaja 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 ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Kaja Männi avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 03.03.2021, 22.03.2021 ja 12.04.2021 esitatud avalduste kohaselt vaidlustab üürnik K. M. eluruumi xxx üürilepingu erakorralise ülesütleamise sanitaareeskirjade rikkumise, korteri mitte hoolika kasutamise ja korterist leviva uriini haisu tõttu. Üürnikuga koos elavad tütar M. V. ja endine abikaasa A. M. Üürileping sõlmiti 19.01.2009 ja korterit on aastaid kasutatud heas usus ning järgitud kõiki tingimusi. Haldur on 2020 suvest alates teinud ettekirjutusi ja hoiatusi, et uriinihais häirib naabreid ja midagi on vaja ette võtta. Haldurit võeti kuulda, korterisse muretseti uued voodid, värviti lagi ja seinad, muretseti uriinipidamatuse abivahendid. Üürnik teab probleemi, vajab tuge ja abi abikaasa põiemurega ja tema eest hoolitsemisega. Haisu levimine on halb, kuid on antud endast parim, et olukorda muuta.

Üürilepingu erakorraline lõpetamine ei ole põhjendatud. Neil pole teist elukohta. Üürnik soovib, et lepingut pikendataks kasvõi 1 aasta, et parandada elutingimusi nii spetsialistide kui lähedaste toel. Sissetulekuteks on kaks pensioni ja tütre vähene abi.

Ülesõtlemine on vastuolus hea usu põhimõttega, kuna üürileandja soovis lepingut muuta üürniku kahjuks ja üürnik sellega ei nõustunud. Naabrite ütlused ja hinnangud on pahatahtlikud, ei ole usaldusväärsed. Üürnikule tuleks anda viimane võimalus. Pealegi on 08.10.2020 koostatud teise paikvaatluse akti kohaselt olukord ka paranenud, uriini lõhn koridoris minimaalne ja see ei tohiks naabreid segada.

Avaldaja tervislik seisund on halvenenud, ta viibib ravil ilmselt pikka aega. Esindada soovib tütar M. V. Pole teada, kuidas üürilepingu lõppemine mõjutab avaldaja tervist. Sotsiaaltöötaja käis korteris ja teab olukorda.

Üürikomisjoni istungil selgitas avaldaja esindaja (avaldaja tütar), et korteris elab ka ema endine abikaasa A. M., kellel tegelikult seal elamise õigust ei ole. K. M. ei saanud aru üürilepingu ülesütleamise põhjusest. Viimasel korral ei lasknud ta ka haldurit korterisse kontrollima. Saab aru ainult sellest, et tahetakse välja visata. Endine abikaasa ei tule oma eluga toime, keeldub kandmast mähkmeid ja tema tõttu ongi uriini hais. Tema elukoht on xxx, seal on ühetoaline korter, ei ole vett, poed on kaugel, ta keeldub sinna minemast, samuti keeldub ta abist ja ravist. Tõendeid tervise kohta ei saa esitada, kuna ta keeldub ka arsti juurde minemast, võib muutuda vägivaldseks. Tema majutamiseks korterisse üürileandjalt luba küsitud ei ole. Kuid nad soovivad K. M. 'ga koos elada. Ka M. V. vajaks igapäevaelu korraldamisel tugiisikut ja tal on raske hooldada kahte vanurit.

Üürilepingu ülesütlemissavalduse on kätte saanud ja leping on üles öeldud naabreid häiriva uriinihaisu tõttu. Hais oli tõesti, kuid praeguseks enam mitte nii tugev, korteri seisukord oli väga halb. Ülesütleamise vastuolu hea usu põhimõttega selgitada ei osanud. Mõõnis, et üürileandjal oli õigus leping üles öelda, lepingu ülesütlemist tegelikult ei vaidlusta ja kõige olulisem üürniku jaoks on lepingu pikendamine, seega sisuliselt loobus üürilepingu ülesütleamise vaidlustamisest. Komisjoni pöördusid sellepärast, et teha aastaga sanitaarremond.

Nõustaja on K. M. poja elukaaslane. Ta sai korteri olukorrast teada suvel ja võttis ühendust sotsiaalhoolekande osakonnaga, kes varem ei teadnud üldse sellest perest. Sotsiaaltöötaja ütles, et A. M. peaks minema tagasi xxx, K. M. hooldekodusse ja M. V. saaks sotsiaalkorteri. Kuid M. V. ei lase oma ema panna hooldekodusse. Emale mõjus lepingu ülesütlemine väga halvasti, ta tervis halvenes järsult ja ta läks haiglasse. Praegu on kodus ja ravib ennast.

Nõustaja tegi koos sõbrannaga kahe nädala jooksul korteris suure töö ära – puhastasid kapid mustusest, viisid välja katkise mööbli, viskasid ära vana rämpsu, ostsid uued voodid, pesid põrandad jne. Olukord pisut paranes. Veel oleks vaja värvida seinad, vahetada WC pott, võib-olla ka põrandad.

Soovivad lepingut pikendada üheks aastaks alates 25.03.2021, kuna lepingu lõppemisega kaasnevad rasked tagajärjed. K. M. 'l on raske puue, ta on pensionär. Ka M. V. 'l on puue, ta käib töö poole kohaga, A. M. on pensionär ja raskete terviseprobleemidega. Pere sissetulek

on kokku umbes 1000 eurot, väljaminekuteks on eluasemekulud, toit ja riided. M. V. on kõik maksud õigeaegselt maksnud, võlga ei ole. Kuid vabaturult korterit üürida ei suuda. Ühe aasta jooksul soovivad korteri korda teha ja samal ajal tegeleda ka sotsiaaleluruumi taotlemisega. Remondi ajal saaksid elada K. M.'i poja ühetoalises korteris. Saavad aru, et kui aastaga korterit korda ei saa, tuleb välja kolida.

Tallinna linna nõudega eluruum tagastada ei nõustunud kõikidel eeltoodud põhjendustel.

Tallinna linna vastuväited ja vastunõue

Vastustaja Tallinna linn AS-i Stell Eesti kaudu saatis 12.05.2021 kirjalikud vastuväited ja esitas omapoolse nõude K. M. vastu.

Tallinna linn ei tunnista K. M.'i nõuet. Üürilepingu ülesütlemine ei ole vastuolus hea usu põhimõttega, kuna ülesütlemiseks oli mõjuv põhjus – elamu sanitaareeskirjade rikkumine, eluruumi kasutamisel elementaarse hoolsuse puudumine, korrashoiukohustuse mittejärgmine, korterist kogu elamusse leviv ebameeldiv hais, mis halvendas naabrite elutingimusi. Vastustaja andis korduvalt (02.06.2020, 10.07.2020, 16.07.2020 ja 29.12.2020) tähtaegu rikkumiste lõpetamiseks ja lepinguliste kohustuste täitmiseks. Avaldaja rikkumisi ei lõpetanud. Ebaperemehelik suhtumine eluruumi ei saa jääda üürileandjapoolse tähelepanuta.

Tallinna linn sõlmis K. M.'ga 10.01.2009 üürilepingu eluruumi xxx kasutamiseks.

Tallinna linn on sõlminud OÜ-ga xxx hoonestusõiguse lepingu, mille alusel rajas OÜ xxx xxx kinnistule Tallinna linna huvides üürimajad koos kohustusega tegeleda üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamisega.

OÜ xxx 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. Selle lepingu alusel on haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või kohtusse, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata.

Üürnik on üürilepingut allkirjastades kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Üürilepingu tingimuste punkt 21.1 sätestab üürileandja õiguse üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik korduvalt või oluliselt või tahtlikult rikub punktidest 12.1-12.6 tulenevaid kohustusi. Punkt 12 kohustab üürnikku kasutama elu- ja abiruume hoolikalt ja vastavalt nende otstarbele, hoidma neid ja seal asuvaid seadmeid korras (punkt 12.1), arvestama majaelanike ja naabrite huvidega (punkt 12.2), pidama eluruumis ja üldkasutatavates ruumides kinni sanitaareeskirjadest (punkt 12.3), järgima elamu haldaja kehtestatud elamu sise- ja kodukorra reegleid (punkt 12.5). Üürnik ei täitnud oma lepingulisi kohustusi nõuetekohaselt: a) majahaldur tuvastas 14.05.2020 esmakordselt xxx korterist leviva haisu, soovis korteriga tutvuda, üürnikuga vestelda, kuid ust ei avatud. Üürnik helistas ise 14.05.2020 ja ütles, et teadis halduri käimisest ukse taga. Haldur teatas, et soovib korteriga tutvuda, kuid kõne katkestati; b) 02.06.2020 edastati üürnikule hoiatus, selgitati rikkumise olemust ja tagajärgi ning kohustati eluruum korrastama hiljemalt 18.06.2020. Üürnik võttis hoiatuse vastu 09.06.2020; c) 10.06.2020 helistas üürniku tütar M. V. Tallinna Linnavaraametisse ja talle selgitati lepingu rikkumise tagajärgi; d) majahaldur kontrollis 18.06.2020 korterit ja koostas paikvaatluse akti; e) akti kohaselt levis korteris ja trepikojas uriini hais, korteri seinad ja laed olid tugevalt määrdunud, korteris oli prügi, määrdunud asjad, pudelid; f) 10.07.2020 saadeti uus hoiatus koos kohustusega tagada eluruumi korrasolek hiljemalt 30.07.2020, üürnik sai hoiatuse kätte 22.07.2020. Üürileandjast tulenevalt eluruumi kontrolli kokkulepitud ajal ei toimunud; g) 10.09.2020 tuvastas haldur, et hais ei ole kadunud, vaid on veelgi intensiivsem kui varem; h) 16.09.2020 koostati hoiatus ja määrati eluruumi korrastamiseks tähtaeg 08.10.2020. Üürnik sai hoiatuse

kätte 02.10.2020; i) haldur kontrollis eluruumi 08.10.2020. Paikvaatluse akti kohaselt levis hais jätkuvalt trepikotta, kuigi üldine olukord korteris oli natuke parem; j) 28.12.2020 saabus üürileandjale kaebus üürniku naabrilt, et eluruumist tuleb hais; k) 29.12.2020 koostati järjekordne hoiatus ja kohustati üürnikku eluruumi puhastama hiljemalt 28.01.2021. Hoiatus jäeti üürniku postkasti; l) haldur soovis 28.01.2021 korterit kontrollida, kuid üürnik ei lasknud. Eluruumi küllastamata tuvastas haldur, et hais algab elamu välisuksest trepikotta sisenedes, kuigi eluruum asub teisel korrusel; m) 11.02.2021 kinnitas haldur, et hais levib endiselt.

Kuna üürnik ei täitnud oma kohustusi ega taganud eluruumis elementaarset puhtust, ütles üürileandja üürilepingu erakorraliselt üles ning palus eluruumi vabastada ja tagastada 25.03.2021. Kohustuse mittetäitmine on lepingu rikkumine võlaõigusseaduse (VÕS) § 100 mõttes, mis annab üürileandjale õiguse üürileping üles öelda. VÕS § 315 lg 1 punkti 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik rikub üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt VÕS § 276 lõikes 2 või 3 sätestatud kohustusi olulisel määral või tahtlikult. VÕS § 276 lg 2 sätestab, et üürnik peab asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ning lõike 3 kohaselt peab ta arvestama majaanike ja naabrite huvidega. Kuna üürnik rikkus neid kohustusi, oli üürileandjal alus lepingu erakorraliselt üles öelda. Ülesütlemise põhjus oli mõjuv – üürnik rikkus lepingut, ei kasutanud eluruumi hoolikalt, eiras sanitaarnorme rikkudes sellega elamu teiste üürniku huve. Ülesütlemisavaldus vastab VÕS § 325 nõuetele ja see jõudis üürniku postkasti 20.02.2021. Kuna üürileping on üles öeldud 25.03.2021, on üürnikul kohustus eluruum tagastada. Üürnik ei ole eluruumi üürileandjale tagastanud, kasutab seda jätkuvalt ja üürileandjal on õigus tagastamist nõuda ning taotlema otsuse täitmise viisina üürniku väljatõstmist koos talle kuuluva varaga.

Tallinna linn tugineb oma avalduses VÕS § 100, § 276 lõigetele 2 ja 3, § 313, § 315 lg 1 punktile 1, § 325, § 334, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lõikele 1, täitemenetluse seaduse (TMS) § 2 lg 1 punktile 7 ja § 180 ning üürilepingu tingimustele.

Tallinna linn palub jätta K. M. avalduse rahuldamata.

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

Üürikomisjoni istungil jäi Tallinna linna esindaja vastuses toodu ja esitatud vastunõude juurde. Selgitas, et remondi tegemine 1-toalises, 34 m² suuruses korteris, kus elab kolm inimest, ei ole võimalik. Teha tuleks kapitaalremont. Probleemi on põhjustanud inimene, kes elab eluruumis ebaseaduslikult. Avaldaja peaks pöörduma sotsiaalhoolekande osakonna poole, et Tallinna ja xxx sotsiaaltöötajad suhtleksid ka omavahel ja ebaseaduslikult elav isik saaks mujale majutatud. Sotsiaalosalosakond on andnud seisukoha, et K. M.-le ja M. V.-le tagatakse elamisväärsed tingimused. Korteri hetkeolukorraga ei ole kursis. Naabri kaebus oli detsembris 2020. Pärast üürilepingu ülesütlemist ei ole kaebusi olnud. Üürileping lõppes 25.03.2021, üürnikku hoiatati korduvalt.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära üürivaidluse poolte esindajad, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et K. M. nõue üürilepingu pikendamise osas tuleb rahuldada ja Tallinna linna nõue tuleb jätta rahuldamata.

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

Üürikomisjon on esitatud tõendite ja poolte istungil antud seletuste põhjal teinud kindlaks, et avaldaja K. M. üürnikuna ja vastustaja Tallinna linna esindaja AS ISS Eesti (praegune Stell Eesti AS) Tallinna linnalt saadud volituste alusel on sõlminud 19.01.2009 üürilepingu

eluruumi xxx kasutamiseks (tlk 59). Lepingut on pikendatud 15.11.2018 kuni 28.11.2023. Koos üürnikuga kasutab eluruumi tema tütar M. V.

Üürilepingu punkti 14 alapunktide 1-3 kohaselt on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel; et Tallinna linn on andnud eluruumi üürile talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule seadustest ja Tallinna linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks.

Tulenevalt „Eluruumi üürilepingu tingimuste“ (edaspidi: tüüpitingimused või üürilepingu tingimused, tlk 11-23) punktist 12.1 on üürnik kohustatud kasutama elu- ja abiruume hoolikalt, vastavalt nende sihtotstarbele ning hoidma korras nimetatud eluruume ja neis asuvaid üürniku kasutusse antud seadmeid. Punktide 12.2 kuni 12.5 kohaselt on üürnik kohustatud arvestama majaelanike ja naabrite huvidega; pidama eluruumis ning elamu üldkasutatavates ruumides ja kohtades kinni sanitaar-, tuleohutuse ja elamu eksploateerimise eeskirjadest; järgima elamu haldaja poolt kehtestatud elamu sise- või kodukorda. Tingimuste punkt 21.1 annab üürileandjale õiguse üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik korduvalt või oluliselt või tahtlikult rikub punktidest 12.1-12.6 tulenevaid kohustusi. Punktid 22.1 ja 22.2 kohustavad üürnikku hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ning andma koos kõikide võtmetega täielikult üle üürileandjale ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Elamu kodukorra (tlk 24-25) punktide 2.1, 2.5 ja 2.6 kohaselt peab üürnik kasutama eluruume sihipäraselt ja hoidma neid korras; täitma tuleohutuse ja sanitaarnõudeid; hoidma puhtust ja korda üldkasutatavates ruumides.

Tallinna linn on sõlminud OÜ-ga xxx hoonestusõiguse lepingu, mille alusel rajas OÜ xxx xxx kinnistule Tallinna linna huvides üürimajad koos kohustusega tegeleda üürilepingute sõlmimisega, täitmise ja lõpetamisega.

OÜ xxx 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. Selle lepingu alusel on haldaja kohustuseks üürilepingute rikkumisel pöörduda Tallinna Üürikomisjoni või kohtusse, kui üürnikuga kokkulepet ei saavutata.

AS Stell Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardilt (<https://ariregister.rik.ee/ettevotja>) nähtub, et AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing ühinesid 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel (kanne nr 23); AS ISS Eesti jagunes eraldumise teel 17.04.18 jagunemiskava alusel selliselt, et omandavaks ühinguks oli asutatav ühing HA&HO Kinnisvarateenused OÜ, registrikood 14582081 (kanne nr 41); 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 ning ühinemine jõustus ühinemiskande tegemisega registris 27.01.20 (kanne nr 48). Seega on käesolevaks ajaks AS ISS Eesti asendunud tema õigusjärglase Stell Eesti AS-ga.

Üürileandja esindaja koostas üürnikule 02.06.2020, 10.07.2020, 16.09.2020 ja 29.12.2020 hoiatused, kus selgitas üürilepingu rikkumist, kohustas üürnikku haisust vabanema, eluruumi põhjalikult puhastama ja viima vastavusse üürilepingu tingimustega (tlk 68-73).

Elamu haldur on koostanud 18.06.2020 paikvaatluse akti (tlk 86) ja fikseerinud uriinihaisu korteris ja trepikojas ja korteri halva seisukorra.

Elamu haldur on 10.09.2020 üürileandja esindajale kirjutanud (tlk 89), et koridoris, kus asuvad korterid xxx ja xxx, on väljakannatamatu hais, mis levib teistele korrustele ja algab juba välisuksest. Hais on varasemaga võrreldes intensiivsem.

Uuesti kontrollis haldur korterit 08.10.2020 ja kirjutas akti (tlk 90), et eelmise külastusega võrreldes on olukord natuke parem, kuid hais on endiselt.

Naaber esitas 28.12.2020 üürileandjale kaebuse korterist xxx tuleva hingematva haisu peale (tlk 91).

Elamu haldur kirjutas 28.01.2021 üürileandja esindajale, et teda ei lastud korterit kontrollima, kuid sellele vaatamata kinnitab ta „lauda haisu“ olemasolu, mis algab elamu välisuksest trepikotta tülles, kuigi korter asub teisel korrusel ning seega pole hais kuhugi kadunud vaatamata täiendavalt antud ajale (tlk 92).

Vänge haisu olemasolu kinnitas haldur ka 11.02.2021 e-kirjas (tlk 93).

Kogu eelneva põhjal võib lugeda tõendatuks, et üürnik ei täitnud üürilepingust tulenevaid kohustusi nõuetekohaselt. Ta ei kasutanud elu- ja abiruume hoolikalt, vastavalt nende sihtotstarbele, ei hoidnud ruume ja neis asuvaid seadmeid korras, ei pidanud eluruumis ja üldkasutatavates ruumides kinni sanitaareeskirjadest, ei taganud eluruumis elementaarset puhtust, ei järginud elamu sise- ja kodukorra reegleid ning ei arvestanud majaanike ja naabrite huvidega, kuna korterist levis tugev hais.

Üürileandja esindaja koostas 11.02.2021 üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas üürilepingu lõppemisest 25.03.2021. Ülesütlemise põhjuseks on lepingu korduv rikkumine, eluruumi mittehoolikas ja majaanike huvide vastaselt kasutamine, sanitaareeskirjade eiramine (korterist levib pikk aega hais). Ülesütlemise aluseks on VÕS § 315 lg 1 punktid 1 ja 2 ning üürilepingu tingimuste punkt 21.1.

Avaldaja K. M. vaidlustas üürilepingu ülesütlemise. Kuid avaldaja esindaja möönis istungil, et üürileandjal oli õigus leping üles öelda, kuna oli tugev naabreid häiriv uriinihais ja korter oli halvasti seisukorras, seega ta sisuliselt loobus ülesütlemise vaidlustamisest. Avaldaja esindaja kinnitusele on olukord paranenud, kuna korterit on pestud, määratud asjad, voodid välja viidud, kuid seal oleks veel vaja värvida seinad ja laed, vahetada WC pott. Korteri elab ka üürniku lahutatud abikaasa, kellel on terviseprobleemid ja kelle tõttu hais levib.

Esindaja kinnitusele on avaldaja tegelik soov üürilepingut üheks aastaks pikendada, selle aja jooksul teha korteris remont ja samal ajal ka tegeleda sotsiaaleluruumi taotlemisega. Lepingu lõpetamine toob kaasa perele rasked tagajärjed. Üürnik on raske puudega pensionär, lahutatud abikaasal tõsised terviseprobleemid, tütrele samuti puue ja poole kohaga töötamise eest saadav töötasu. Pere sissetulek kokku on ca 1000 eurot, väljaminekuteks eluasemekulud, toit, riided. Vabaturult korteri üürimine ei ole neile jõukohane.

Tallinna linn nõuet ei tunnistanud. Esindaja oli seisukohal, et korteris tuleks teha kapitaalremont. Avaldaja peaks pöörduma sotsiaalhoolekande osakonna poole, endise abikaasa eluasemeküsimuse peab lahendama koostöös Kohila sotsiaaltöötajatega. Üürileping lõppes 25.03.2021 ja üürnik peab eluruumi tagastama.

Vastunõudes palub Tallinna linn kohustada K. M. eluruumi xxx vabastama ja tagastama ning sellest keeldumisel K. M. ja M. V. sellest eluruumist välja tõsta.

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

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

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

VÕS § 276 lõigetest 2 ja 3 tulenevalt peab üürnik asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ning eluruumi üürnik peab arvestama majaelanike ja naabrite huvidega.

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

VÕS § 315 lg 1 punkti 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik või allkasutaja rikub üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt käesoleva seaduse § 276 lõikes 2 või 3 sätestatud kohustusi ja punkti 2 kohaselt, kui üürnik või allkasutaja rikub käesoleva seaduse § 276 lõikes 2 või 3 nimetatud kohustusi olulisel määral või tahtlikult.

Ka üürilepingu tingimuste punktid 12.1-12.5 panevad üürnikule kohustuse kasutada elu- ja abiruume hoolikalt ning neid korras hoida, arvestada majaelanike ja naabrite huvidega, pidada kinni sanitaareeskirjadest ning järgida elamu sise- või kodukorda. Elamu kodukorra kohaselt on üürnikul kohustus hoida elu- ja üldkasutatavates ruumides puhtust ja korda.

Tingimuste punkt 21.1 kohaselt on üürileandjal õiguse üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik rikub korduvalt või oluliselt või tahtlikult punktidest 12.1-12.6 tulenevaid kohustusi.

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

Komisjon on kindlaks teinud, et üürileandja esindaja 11.02.2021 koostatud ülesütlemisavalduses (tlk 67) on märgitud kõik kohustuslikud andmed: öeldakse üles eluruumi xxx üürileping; leping lõpeb 25.03.2021; leping on üles öeldud VÕS § 315 lg 1 punktide 1 ja 2 ning üürilepingu tingimuste punkti 21.1 alusel; ülesütlemist on võimalik vaidlustada Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Lisaks on avalduses selgitatud, et erakorralise ülesütlemise põhjus on üürilepingu korduv rikkumine, eluruumi kasutamine majaelanike huvide vastaselt ja mitte hoolikalt, sanitaareeskirjade eiramine. Pikaajaliselt levib tugev hais korterist elamu üldkasutatavatesse ruumidesse.

Postitõtaja pani ülesütlemisavalduse 20.02.2021 eluruumi xxx postkasti (menetlusdokumendi väljastusteade, tlk 75). Selle kättesaamist kinnitab asjaolu, et avaldaja vaidlustas ülesütlemise Tallinna Üürikomisjonis 03.03.2021.

Tallinna linna esindaja, tugines ülesütlemisel lepinguliste kohustuste rikkumisele – üürnik ei arvestanud majaelanike ja naabrite huvidega, ei hoidnud eluruumi korras ega puhtana, eiras sanitaareeskirju, kuna pikka aega levib korterist tugev hais elamu üldkasutatavatesse ruumidesse.

Komisjon märgib, et üürilepingut sõlmides võtab üürnik endale muuhulgas ka kohustuse hoida üürile antud eluruum korras ja puhtana, järgida nii sanitaareeskirju kui elamu kodukorda ning arvestada majaelanike ja naabrite huvidega.

Üürnikku hoiatati neljal korral ja määrati tähtajad lepingu rikkumise lõpetamiseks, eluruumi põhjalikuks puhastamiseks, uriinihaisu levitavate esemete ja pehme mööbli äraviskamiseks. Esimeses hoiatuses (02.06.2020, tlk 68), määrati tähtaeg 18.06.2020. Elamu halduri 18.06.2020 koostatud paikvaatluse akti kohaselt (tlk 86) on korteris ja trepikojas hais, korteri lagi, seinad ja põrand tugevalt määrdunud, voodi all prügi ja pudelid, seintel ämblikuvõrgud ja kärbsed.

Aktile on lisatud ka fotod (tlk 87-88). Teises, 10.07.2020, hoiatuses määrati tähtaeg 30.07.2020 (tlk 69-70). Kolmandas hoiatuses (16.09.2020, tlk 71-72) oli tähtaeg 08.10.2020. Haldur kontrollis eluruumi uuesti 08.10.2020 ja märkis aktis (tlk 90), et võrreldes eelnevaga on olukord paranenud, kuid hais on nii korteris kui koridoris. Üürniku naaber pöördus üürileandja esindaja poole 28.12.2020 e-kirjaga (tlk 91) korterist 147 leviva hingematva uriinihaisu tõttu. Viimases hoiatuses (29.12.2020, tlk 73) anti tähtajaks 28.01.2021. Elamu haldur kirjutas 28.01.2021 avaldaja esindajale, et soovis korterit külastada, kuid teda ei lastud sisse. Haldur kinnitas, et kuigi korter asub teisel korrusel, tunneb vänget haisu juba välisuksest sisenemisel ning et vaatamata täiendavalt antud ajale, ei ole hais kuhugi kadunud (tlk 92). Haldur kinnitas vänge haisu olemasolu koridoris veel 11.02.2021 e-kirjas (tlk 93).

Avaldaja esindaja koostas 11.02.2021 ülesütlemisavalduse, millega luges üürilepingu lõppenuks 25.03.2021.

xxx LOV sotsiaalhoolekande osakonna juhataja 01.04.2021 kirjast (tlk 39) nähtuvalt külastasid sotsiaaltöötajad korterit 25.03.2021, tuvastasid korteri antisanitaarse olukorra ja ebameeldiva haisu, selgitasid puhtuse ja korra olulisust korteris. Uuesti külastasid 30.03.2021, olukord oli paranenud ning haisu oli vähem.

Nii eelosundatud tõendid kui vaidluse poolte istungil antud seletused kinnitavad, et üürnik rikkus üürilepingus sätestatud kohustusi korduvalt ja oluliselt ega lõpetanud seda vaatamata hoiatustele, seega Tallinna linnal oli mõjuv põhjus üürilepingu ülesütlemiseks. Üürnik ei hoidnud korterit korras ega puhtana, käitudes majaelanike ja naabrite huvide vastaselt. Ka üürniku esindaja nõustus istungil, et üürilepingu ülesütlemine oli põhjendatud, kuna korterist levis tõesti naabreid häiriv hais ja korter oli väga halvas seisukorras. Komisjoni hinnangul ei ole lepingu rikkumine antud juhul vabandatav vaatamata sellele, et uriinihais on üldjuhul meditsiiniline probleem. Siinjuures osundab komisjon, et üürnik on majutanud üürile antud eluruumi ilma üürileandja nõusolekuta kolmanda isiku – endise abikaasa, kelle elukoht on xxx. Avaldaja avaldusest ja vaidluse poolte seletustest nähtub, et haisuprobleem ongi tekkinud tema tervisliku seisundi tõttu. Komisjon leiab, et korterist elamu üldkasutatavatesse ruumidesse leviv pidev ja vänge hais ei ole normaalne olukord kortermajas ja seda ei õigusta ka terviseprobleemid, viimased ei õigusta ka korteri viimist antisanitaarsesse seisundisse. Majaelanikud ja naabrid ei ole kohustatud sellist olukorda taluma ja üürnikul tuleb sellega arvestada. Komisjon märgib veel, et käesoleval ajal on võimalik soetada ka uriini pidamatus korral väga erinevaid abivahendeid ning vastavaid hügieenitarbeid, mis aitavad haisu vältida.

Sellest tulenevalt asub komisjon seisukohale, et üürileandjal oli õiguslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele ning on täidetud üürilepingu ülesütlemise formaalsed ja materiaalsed eeldused. Üürnik on ülesütlemisavalduse kätte saanud. Seega lõppes eluruumi xxx üürileping 25.03.2021.

2. Komisjoni seisukoht üürilepingu pikendamise osas.

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

Avaldaja soovib üürilepingut pikendada üheks aastaks, kuna pikendamata jätmine toob kaasa nii avaldajale kui tema tütrele rasked tagajärjed (avaldajal on raske puue, tütar küll töötab, aga on samuti puudega, neil puudub muu eluruumi kasutamise võimalus; materiaalne olukord ei

võimalda üürida korterit vabaturult). Avaldaja arvestab ühte aastat alates üürilepingu ülesütlemisest 25.03.2021.

Seadus ei sätesta neid asjaolusid, mida üürilepingu lõpetamisel võiks lugeda rasketeks tagajärgedeks üürnikule ja tema perekonnale. Küll aga VÕS § 328 lg 1 sätestab eluruumi üürilepingu pikendamise piirangud ehk juhud, millal üürniku taotlust üürilepingu pikendamiseks ei rahuldata, kui üürilepingu pikendamine oleks vastuolus üürileandja õigustatud huvidega. Nimetatud paragrahvi lõike 1 punkti 2 kohaselt ka siis, kui üürnik on oluliselt rikkunud käesoleva seaduse § 276 lõikes 2 või 3 nimetatud kohustusi (eluruumi hoolikas ja sihtotstarbeline kasutamine, naabrite ja majaelanike huvidega arvestamine). Seega antud juhul eksisteerib formaalselt üürilepingu pikendamist välistav asjaolu.

Kuid komisjon lähtub siin eelkõige sellest, et Tallinna linna ei saa käsitleda tavapärase üürileandjana. Tallinna linn kohaliku omavalitsuse üksusena annab oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks eluruume üürile neid hädasti vajavatele isikutele. Sellest tulenevalt ei saa üürilepingu pikendamine üürnikuga, kes on raske puudega ja kelle pereliikmed on samuti kas puudega või terviseprobleemidega, olla vastuolus üürileandja õigustatud huvidega.

Komisjon arvestab ka, et Tallinna linna esindaja kinnitusel pärast üürilepingu lõppemist ei ole majaelanike kaebusi olnud. Olukorra paranemist korteris on kinnitanud sotsiaalhoolekande osakond oma 01.04.2021 kirjas (tlk 39).

Avaldaja esindaja ja tema nõustaja väitsid komisjoni istungil, et nad on korterit pesnud, koristanud, visanud välja rämpsud ja määrduvad esemeid, ostnud uued voodid, jätkavad neid töid ning teevad aktiivselt koostööd sotsiaaltöötajatega. Komisjoni hinnangul on nad aru saanud, et omalt poolt on vajalik teha kõik likvideerimaks korteris teisi majaelanikke häiriv olukord. Samuti mõistsid nad, et sotsiaalsete erivajadustega inimestena on nad õigustatud taotlema üürile sotsiaaleluruumi.

Küll aga saaksid lepingu lõpetamisel kahjustatud üürniku ja tema pereliikmete huvid. Nende kinnitusel puudub neil muu eluruum ja vabaturult ei ole nad suutelised eluruumi üürima. Korterit eest on tasunud M. V., võlga neil ei ole. Nagu eespool osundatud, on tegemist sotsiaalabi vajavate isikutega tervisliku seisundi ja ka vanuse tõttu, kes jätkuvalt vajavad eluruumi Tallinna linnalt.

Seda arvestades kaalub komisjoni hinnangul avaldaja huvi üürilepingut jätkata üles vastustaja huvi üürilepingu lõpetada.

Kõige eelõeldu põhjal leiab komisjon ka käesolevat vaidlust lahendades, et avaldaja nõue üürilepingu pikendamiseks tuleb rahuldada ja pikendada üürilepingut üheks aastaks, st kuni 25.03.2022. Komisjoni hinnangul on lepingu pikendamine kuni 25.03.2022 põhjendatud ja mõlema lepingupoole huvisid piisavalt arvestav. Üürnikul ja tema pereliikmetel tuleb selle aja jooksul tagada, et korter oleks korras ja mingit naabreid häirivat haisu ei oleks. Üks aasta on ka piisav aeg koostöös sotsiaalhoolekande osakonnaga taotlema üürile sotsiaaleluruum. Avaldajal tuleb arvestada, et kui senine ebarahuldav olukord jätkub, siis ühe aasta möödudes on ta kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale tagastama.

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

Kuigi komisjon on eespool kindlaks teinud, et avaldajale 11.02.2021 saadetud eluruumi xxx üürilepingu ülesütlemisavaldus on kehtiv ja üürileping lõppes ülesütlemisega 25.03.2021, otsustas komisjon avaldaja nõude rahuldada ja üürilepingut pikendada kuni 25.03.2021.

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

K. M. nõue Tallinna linna vastu tuleb rahuldada.
Tallinna linna nõue K. M. vastu tuleb jätta rahuldamata.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber