

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/73/21
Otsuse kuupäev ja koht	06.12.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7 Tallinn 15199) avaldus G. P. (ik xxx; xxx Tallinn) vastu nõudes kohustada teda vabastama ja tagastama eluruum xxx Tallinnas, mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta G. P. koos temaga eluruumi kasutavate A. I., A. K., A. K., I. V., S. P. ja neile kuuluva varaga sellest eluruumist välja.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja xxx.
Asja läbivaatamise kuupäev	25.11.2021
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada G. P. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tõsta G. P. ja koos temaga eluruumi kasutavad A. I., A. K., A. K., I. V. ja S. P. koos neile kuuluva varaga eelnimetatud eluruumist välja.**

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 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 maa-kohtusse 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

Avaldaja Tallinna linn sõlmis üürileandjana vastustaja G. P. ga kui üürnikuga 19.12.2019 üürilepingu aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks.

Paraku tekkisid üürnikul raskused eluruumi tingimuste järgimisega, ta rikkus naabrite rahu ja seega ka üürilepingu tingimusi.

Üürileandja hoiatas üürnikku kirjalikult 01.10.2020, fikseerides toimunud intsidendid ja tuletades üürnikule meelde kohustust järgida elamu sisekorraeeskirja ning üürilepingu tingimusi. Üürileandja teavitas ka, et kui üürniku käitumine ei muutu, tema kohta peaks laekuma veel kaebusi või toimuvad intsidendid, on üürileandjal õigus üürileping üles öelda.

Peale nimetatud hoiatust laekus üürileandjale taas info, et 19.03.2021 ning 14.05.2021 olid politsei väljakutsed vastustaja elukohta ja 19.03.2021 toimunu suhtes algatati ka kriminaalmenetlus karistusseadustiku (KarS) § 121 lg 2 punktide 2 ja 3 alusel.

Üürileandja saatis 21.06.2021 üürnikule üürilepingu ülesütlemisavalduse, milles teatas lepingu lõppemisest ülesütlemisavalduse kättesaamisest ja kohustas teda eluruumi vabastama 14 päeva jooksul pärast lepingu lõppemist. Üürniku kohta on tulnud korduvalt kaebusi teistelt majaanikelt ja sotsiaaltöötajatelt, mitu juhtumit on registreeritud politseis. Üürnik sai ülesütlemisavalduse kätte 03.07.2021, seega pidi eluruumi vabastama hiljemalt 17.07.2021. Üürnik ei ole eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud.

Üürilepingu tingimuste punktid 13.2 ja 13.4 kohustavad üürnikku arvestama majaanike ja naabrite huvidega ning järgima sisekorraeeskirja. Üürnik rikkus korduvalt neid kohustusi, mistõttu oli üürileandja sunnitud üürilepingu üles ütlemata. Punkti 22.1 kohaselt on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik korduvalt, või oluliselt või tahtlikult rikub punktist 13.1 või 13.2 tulenevaid kohustusi. Tingimuste punkt 23.1 sätestab üürniku kohustuse hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusse. Üürileandjal on õigus nõuda eluruumi tagastamist, kuna üürileping on lõppenud.

Avaldaja esindaja OÜ Maket Kinnisvara teostab üürileandja õigusi tulenevalt Tallinna Linnavaarameti poolt 22.12.2017 väljastatud volikirjale, mille kohaselt on osaühingul õigus esindada avaldajat Tallinna linna üürikomisjonis.

Avaldaja palub kohustada G. P. vabastama ja tagastama Tallinna linnale xxx Tallinnas asuva eluruumi ja mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks G. P. ja temaga koos eluruumi kasutavate A. I., A. K., A. K., I. V. ja S. P. väljatõstmise sellest eluruumist koos neile kuuluva varaga.

Avaldaja tugineb kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 6 lõikele 1, sotsiaalhoolekandeseaduse (SHS) § 41 lõikele 1, võlaõigusseaduse (VÕS) § 272 lg 1 punktile 4, täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180 lõikele 3 ja eluruumi üürilepingu tingimustele.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja nõude juurde. Antud juhul on tegemist korra ja rahu rikkumisega. Vastustaja abikaasa ei arvesta majaanike ja naabrite huvidega. Rahurikkumise tõttu on korduvalt kutsutud politsei. Rikkumised kordusid, need ei lõppenud ja üürileandja otsustas üürilepingu üles öelda. Leping lõppes 03.07.2021, kui ülesütlemisavaldus üürnikule kätte toimetati. Üürileandjale ei ole laekunud rohkem teavet rikkumiste kohta, aga pärast lepingu ülesütlemist ei peagi enam tõendeid koguma. Üürivõlga ei ole ja see näitab ka, et korterit kasutatakse edasi.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja G. P. le saadeti menetlusdokumendid ja istungikutse postiasutuse kaudu menetlusdokumendi väljastusteatega (tlk 30). Sellelt nähtuvalt käis postitöötaja kaks korda vastustaja elukohas xxx. Kuivõrd saaja ei olnud kohal, jäeti dokumendid 06.11.2021 vastustaja elukoha postkasti. Seega pidi vastustaja menetlusdokumendid ja kutse postkastist kätte saama ja

tal oli mõistlik võimalus nendega tutvuda. Kutses anti talle võimalus esitada nõuetele kirjalikud vastuväited (tlk 28). Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei esitanud, istungile ei ilmunud.

Otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud Tallinna linna esindaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhindub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (edaspidi ÜVLS) paragrahvidest 12 lõikest 5, 17 ja 19 – 22 ning tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) paragrahvist 445 lg 1.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Linnavalitsuse xxx korralduse nr xxx-k alusel on OÜ Maket Kinnisvara üürileandja Tallinna linna esindajana sõlminud üürniku G V. 'ga (praegune perekonnanimi: P.) 19.12.2019 munitsipaaleluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks tähtajaga kuni 06.12.2022 (tlk 4).

Üürilepingu allkirjastamisega kinnitas üürnik, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Tervikuna Tallinna linna omandis olevas elamus asuva munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüp-tingimused, tlk 12-18), et ta on lepingutingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub nendega. Üürnik teab ka, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks.

Üürilepingu tingimuste punktid 13.2 ja 13.4 kohustavad üürnikku arvestama majaelanike ja naabrite huvidega ja järgima elamu sisekorraeeskirja. Punkti 22.1 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping üles öelda, kui üürnik korduvalt või oluliselt või tahtlikult rikub punktidest 13.1 või 13.2 tulenevaid kohustus. Punktid 23.1 ja 23.2 sätestavad üürniku kohustuse hiljemalt lepingu lõppemise päeval eluruum oma varast vabastada ja anda see üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määruse nr 38 lisana 14 kinnitatud „Elamu sisekorraeeskirja“ punkti 2.1 kohaselt on üürnikul keelatud tekitada naabreid oluliselt häirivat müra. Kella 22-st kuni 6-ni, puhkepäevale eelneval ööl kella 00-st kuni 7-ni on keelatud raadio, teleri või muude seadmete kõva hääl, vali kõnelemine, pillimäng ja laulmine, remonttööd, mürarikaste kodumasinade kasutamine, hüppamine, seinte tagumine jms. Punkt 2.8 keelab suitsetamise elamus ning selle vahetus läheduses, välja arvatud selleks ettenähtud kohtades.

Politsei- ja Piirivalveamet (PPA) on Tallinna Linnavaraametile 28.09.2020 saadetud kirjas teatanud, et xxx eluruumis elavate isikute suhtes on algatatud ajavahemikul 21.09.2019 kuni 21.09.2020 kaks kriminaalmenetlus KarS § 121 lg 2 punkti 2 alusel ja kaks väärteomenetlust KarS § 262 lõike 1 alusel. Samuti on korteris elavaid isikuid hoiatatud suuliselt seoses öörahu rikkumisega ja üldkasutataval rõdul suitsetamisega (tlk 6).

Tallinna Linnavaraamet saatis üürnikule 01.10.2020 hoiatuse, milles tuletati talle meelde kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega ja järgida sisekorraeeskirja. Osundati, et rahu rikkumise tõttu on korduvalt kutsutud politsei ja hoiatati, et kui üürileandjale laekub veel infot naabrite ja majaelanike huvidega mitteametliku teavitamise kohta, öeldakse üürileping üles (tlk 5).

PPA 10.06.2021 vastuses päringule teatatakse, et 14.05.2021 kell 00.46 sai politsei väljakutse aadressile xxx, kuna korteri x elanik S. P. taob korteri x ust. Politsei tuvastas rahurikkumise ja hoiatas S. P. 't suuliselt. Sündmuse suhtes, mis toimus 19.03.2021, politsei uurimise huvides infot jagada ei saa (tlk 8).

Avaldaja esindaja saatis üürnikule 21.06.2021 üürilepingu erakorralise ülesütlemisavalduse, milles teatas, et üürileping öeldakse üles, kuna üürnik on hoiatusele vaatamata korduvalt rikkunud kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega ega ole järginud sisekorraeeskirja. Viidati 19.03.2021 ja 14.05.2021 toimunud politsei väljakutsetele. Üürileping loeti lõppenuks

ülesütlemisavalduse kättesaamisest ja eluruum kohustati vabastama kättesaamisest 14 päeva jooksul (tlk 10). Üürnik sai ülesütlemisavalduse postiasutusest kätte 03.07.2021 (tlk 11).

OÜ Maket Kinnisvara õigus tegutseda üürileandja esindajana tuleneb Tallinna Linnavaraametiga 21.11.2017 sõlmitud lepingust ja Tallinna Linnavaraameti juhataja 22.12.2017 volikirjast nr 3.2-3/6502 (tlk 19).

Avaldaja palub kohustada vastustajat eluruumi xxx Tallinnas vabastama ja tagastama, mittetagastamisel tõsta ta eluruumist välja koos A. I., A. K., A. K., I. V., S. P. ja neile kuuluva varaga.

Vastustaja ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud.

Otsustamaks eluruumi tagastamise nõude üle, peab üürikomisjon tuvastama, kas üürileping on lõppenud erakorralise ülesütlemisega.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et G. P.1 oli sõlmitud üürileping Tallinna linnale kuuluva eluruumi xxx kasutamiseks tähtajaga 06.12.2022. Üürileandja ütles üürilepingu erakorraliselt üles naabrite rahu korduva rikkumise tõttu, luges lepingu lõppenuks 03.07.2021 ning kohustas üürnikku eluruumi vabastama ja valduse üle andma 14 päeva jooksul pärast ülesütlemisavalduse kättesaamist.

VÕS § 272 lg 4 punkt 1 sätestab, et elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud ei kohaldata üürilepingutele, mille esemeks on eluruum, mille riik, kohaliku omavalitsuse üksus või muu avalik-õiguslik juriidiline isik on oma seadustest tulenevate ülesannete täitmiseks andnud üürile eluruumi hädasti vajavatele isikutele, kui üürnikule teatati lepingu sõlmimisel ruumi sihtotstarbest. Allkirjastades 19.12.2019 üürilepingu, kinnitas vastustaja ka oma teadmist, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn lepingu objektiks oleva eluruumi üürile seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks (üürilepingu punkt 13). Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määruse nr 38 lisana 5 kinnitatud üürilepingu tingimuste punkti 3 kolmas lause sätestab, et lepingule kohaldatakse võlaõigusseadust osas, mis ei ole lepinguga seadusest erinevalt reguleeritud.

Nii VÕS § 276 lg 3 kui üürilepingu tingimuste punkt 13.2 kohustavad üürnikku arvestama majaelanike ja naabrite huvidega. Tüüptingimuste punkti 22.1 kohaselt on majaelanike ja naabrite huvidega mitteametamine üürileandjapoolse üürilepingu erakorralise ülesütlemise iseseisev alus – üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik korduvalt või oluliselt või tahtlikult rikub punktis 13.1 tulenevat kohustust.

Elamu sisekorraeeskirja punkt 2.1 keelab üürnikul alates 22.00 kuni 6.00 (puhkepäevale eelneval ööl alates 00.00 kuni 07.00) kõik tegevused, mis võivad häirida majaelanike ja naabrite öörahu, sh ka valju kõnelemise ja seinte tagumise ning punkt 2.8 keelab suitsetamise elamus ja selle läheduses, st ka rõdul.

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 ja ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Avaldaja esindaja koostas vastustajale 21.06.2021 üürilepingu kirjaliku ülesütlemisavalduse (tlk 10). Ülesütlemisavalduses on märgitud, et öeldakse üles eluruumi xxx üürileping põhjusel, et üürnik on korduvalt rikkunud üürilepingust tulenevat kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega ja järgida elamu sisekorraeeskirja. Osundatud on PPA informatsioonile - ajavahemikul 21.09.2019 kuni 21.09.2020 on korduvalt välja kutsutud politsei, kuna rikutakse naabrite rahu. Osundatud on 01.10.2020 üürileandja esindaja tehtud hoiatusele, kus märgiti, et veelkordsel

rikkumisel öeldakse leping üles. Osundatud on ka PPA infole 19.03.2021 ja 14.05.2021 toimunud intsidentide kohta. Seega on üürnik korduvalt rikkunud üürilepingu tingimuste punkti 13.2, mis kohustab arvestama majaanike ja naabrite huvidega ja seetõttu ütleb üürileandja üürilepingu erakorraliselt üles.

Üürileandja luges üürilepingu ülesöelduks ülesütlemisavalduse kättesaamisest ja kohustas eluruumi vabastama 14 päeva jooksul alates ülesütlemisavalduse kättesaamisest.

Üürileandja selgitas veel, et eluruumi valduse ülesandmisega viivitamise eest on üürileandjal õigus nõuda kahjuhüvitist ja kõikide määratud kõrvalkulude tasumist.

Samuti on märgitud, et üürilepingu ülesütlemist on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul ülesütlemisavalduse saamisest kas Tallinna Üürikomisjonis või Harju Maakohtus. Seega ülesütlemisavalduses sisalduvad kõik seaduses nõutud andmed. Ülesütlemisavalduse on postiasutusest 03.07.2021 vastu võtnud G. P.lk 11).

Üürilepingu ülesütlemise kehtimiseks peavad peale VÕS paragrahvis 325 toodud formaalsete eelduste olema ka materiaalsoiguslikud eeldused täidetud ehk ülesütlemiseks peab olema konkreetne õiguslik alus. Antud juhul on pooled üürilepingu tingimuste punktis 22.1 kokku leppinud, et üürileandja võib lepingu erakorraliselt üles öelda, kui üürnik korduvalt või oluliselt või tahtlikult rikub punktist 13.2 tulenevat kohustust arvestada majaanike ja naabrite huvidega. Avaldaja esindaja selgitas istungil, et üürnik rikkus seda kohustust korduvalt. Nagu komisjon eespool osundas, sätestab ka VÕS § 276 lg 3 eluruumi üürniku kohustuse arvestada majaanike ja naabrite huvidega ning selle kohustuse oluline eiramine võib kaasa tuua üürilepingu ülesütlemise.

Avaldaja on ülesütlemisel tuginenud PPA 28.09.2020 saadetud vastuskirjale (tlk 6). Sellest nähtuvad on ajavahemikul 21.09.2019 kuni 21.09.2020 tehtud väljakutsed xxx korterisse, kus elab ka S. P. ja on alustatud kaks kriminaalmenetlust KarS § 121 lg 2 punkti 2 alusel ja kaks väärteomenetlust KarS § 262 lõike 1 alusel. PPA osundab, et korteris elavaid isikuid on hoiatatud ka suuliselt seoses öörahu rikkumise ja rōdul suitsetamisega.

Avaldaja on tuginenud ka teisele PPA kirjale 10.06.2021 (tlk 8), millest nähtuvalt on politsei saanud väljakutse 14.05.2021 kell 00.46, kuna S. P. taob korteri x ust. S. P.'le tehti suuline hoiatus. Veel on viidatud ka 19.03.2021 toimunud intsidendile, kuid selle kohta uurimise huvides täpsemat infot ei antud (tlk 8).

Eelosundatud politsei info näitab, et vastustaja on oma tegevusega naabrite rahu rikkunud, mille suhtes on politsei nii suuliselt hoiatanud, kui ajavahemikul 21.09.2019 kuni 21.09.2020 algatanud ka kaks kriminaalmenetlust KarS § 121 lg 2 punkti 2 alusel (kehaline väärkohtlemine) ja kaks väärteomenetlust KarS § 262 lõike 2 alusel (avalikus kohas käitumise üldnõuete rikkumine). Samuti on hoiatatud suitsetamise eest üldkasutataval rōdul (PPA kiri 28.09.2020, tlk 6).

Tallinna Linnavaaramet saatis üürnikule 01.10.2020 hoiatuse, et kui üürileandjale laekub veelkord info, et üürnik ei arvesta majaanike ja naabrite huvidega, rikkudes lepingu tingimuste punkti 13.2, siis öeldakse üürileping üles (tlk 5). Tallinna linn käitus kooskõlas VÕS § 196 lõikega 2, st enne üürilepingu ülesütlemist andis üürnikule võimaluse lõpetada lepingulise kohustuse rikkumine.

Kummastki politsei kirjast ei nähtu, et tegemist olnuks valeväljakutsetega. Vastupidi, politsei on ajavahemikul 21.09.2019 kuni 21.09.2020 tehtud väljakutsed niivõrd tõsiseks, et on algatanud kaks kriminaalmenetlust (kehaline väärkohtlemine) ja kaks väärteomenetlust (avaliku korra rikkumine). Lisaks mitmed suulised hoiatused öörahu rikkumise ja rōdul suitsetamise kohta. Vastustaja rikkus VÕS § 276 lõikest 3, üürilepingu tingimuste punktist 13.2, elamu sisekorraeeskirja punktist 2.1 tulenevat kohustust arvestada majaanike ja naabrite huvidega ja punktist 2.8 tulenevat suitsetamise keeldu elamus ja elamu ümber. Vastustaja rikkus ka korrakaitseaduse (KorS) § 56 lõiget 2, mille kohaselt mujal, kui avalikus kohas on ajavahemikul 22:00 kuni 06:00 ja puhkepäevale eelneval ööl 00:00 kuni 07:00 keelatud tekitada kestvalt või korduvalt teist isikut oluliselt häirivat müra.

Eelnimetatud PPA kirjades toodu kinnitab, et vastustaja on naabrite öörahu rikkunud korduvalt ja mille eest politsei on teda ka karistanud. KorS sätestab eespool osundatud öörahu kellaajad. Öörahu tähendab, et inimestel on õigus saada sellel ajal häirimatult magada. Nii kriminaal- kui väärteomenetluste algatamine kinnitab, et naabrite rahu rikkumised on toimunud, samuti on politsei tuvastanud öörahu rikkumise 14.05.2021 kell 00.46 (tagumine naabrite uksele). PPA info põhjal saab järeldada, et pärast 01.10.2021 saadetud hoiatust ei ole vastustaja oma käitumist muutnud, vaid rikkumised on jätkunud (19.03.2021 ja 14.05.2021).

Eeltoodut kokku võttes asub komisjon seisukohale, et vastustaja rikkus korduvalt naabrite rahu ja jätkas seda tegevust ka pärast üürileandja hoiatust, üürileandjal oli alus ja põhjus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, vastustajaga sõlmitud üürileping lõppes erakorraliselt 03.07.2021 ning üürnik peab eluruumi vabastama. Tüüptingimuste punktid 23.1 ja 23.2 kohustavad üürnikku lepingu lõppemisel eluruumi oma varast vabastama ja andma koos kõikide võtmetega üle üürileandja valdusse. Ülesütlemisavalduse kohaselt oli üürnikul selleks aega 14 päeva pärast lepingu lõppemist ehk 17. juulini 2021. Üürnik eluruumi vabastanud ei ole.

Komisjon peab veel vajalikuks märkida järgmist. Lepingu rikkumise kontekstis ei ole oluline, kas rikkumise pani toime üürnik või üürnikuga koos elav perekonnaliige. Kuivõrd lepingu pooleks on üürnik, siis ta vastutab ka oma perekonnaliikmete tegevuse eest.

Avaldaja on palunud juhuks, kui vastustaja eluruumi ei vabasta, määrata komisjoni otsuse täitmise viisiks vastustaja koos varaga eluruumist väljatõstmise. Avaldajale ei ole teada, kas ja millal vastustaja eluruumi vabastab.

Vastavalt täitemenetluse seadustiku (TMS) paragrahvile 180, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusesse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Tulenevalt TMS § 2 lg 1 punktist 7 on täitedokumendiks ka üürikomisjoni jõustunud otsus. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 445 lg 1 sätestab, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärgiks lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) paragrahvi 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhete reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu 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 juhul, kui vastustaja eluruumi xxx Tallinnas vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta nimetatud eluruumist koos eluruumi kasutavate isikute (A. I., A. K., A. K., I. V. ja S. P.) ja neile kuuluva varaga välja tõsta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (kutse, tlk 28). Vastustajale saadeti kutse koos menetlusdokumentidega postiasutuse kaudu menetlusdokumendi väljastustatega (tlk 30). Selle teate kohaselt pani postitöötaja dokumendid 06.11.2021 vastustaja elukoha xxx postkasti, kuna adressaat ei olnud kättesaadav. Istungile vastustaja ei ilmunud ega ka tõendanud mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks.

Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega, seetõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber