

Üürivaidlusasi nr.	11-1/51/16
Otsuse kuupäev ja koht	22.08.2016, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	<b>Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, Tallinn 15199) avaldus M. J. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamise kohustamiseks, mittetagastamisel sellest koos talle kuuluva varaga väljatõstmiseks, võla 1152,27 euro ja alates 01.08.2016 vastavalt esitatavatele arvetele väljamõistmiseks.</b>
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Lasnamäe Linnaosa Valitsuse esindaja Natalja Akulina.
Asja läbivaatamise kuupäev	04.08.2016
Resolutsioon	<b>Tallinna Üürikomisjon otsustas:</b>

1. **Avaldus rahuldada.**
2. **Kohustada M. J. vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittetagastamisel määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmise koos talle kuuluva varaga.**
3. **Välja mõista M. J.lt xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg ja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlga, kõik kokku 1152,27 eurot (üks tuhat ükssada viiskümmend kaks eurot 27 senti).**
4. **Välja mõista M. J.lt kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud alates 01.08.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt talle esitatavatele arvetele.**

#### **Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord**

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kui üürikomisjon avalduse rahuldab, võib teine pool esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks üürikomisjonile 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

#### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Tallinna Üürikomisjonile 19.05.2016 esitatud avalduse kohaselt kasutab vastustaja M. J. avaldajale Tallinna linnale kuuluvat xxx Tallinnas asuvat munitsipaaleluruumi 08.05.2008 sõlmitud üürilepingu alusel. Leping oli sõlmitud tähtajaga kuni 08.05.2013, seda pikendati kuni 08.05.2014. Selle tähtaja saabumisel lepingut ei pikendatud, kuid üürnik jätkas eluruumi kasutamist ja leping muutus tähtajatuks eluruumi üürilepinguks.

Lepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustega kehtivad Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 kinnitatud munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused ning et ta on lepingutingimustega tutvunud, neist aru saanud ja nendega nõus. Üürilepingu kohaselt on üürnik kohustatud maksma üüri ja tasuma eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud.

Vastustaja ei ole maksmise kohustust nõuetekohaselt täitnud, probleemid on alates üürilepingu sõlmimisest. Mittemaksmist ei ole ta põhjendanud ega ole palunud ka maksegraafikut. Alates maist 2015 kuni avalduse üürikomisjoni esitamiseni on üürnik tasunud kaks korda, kokku 185 eurot. Lepingu rikkumistest on teda hoiatatud nii suuliselt kui ka kolm korda kirjalikult. Avaldaja esindaja Lasnamäe Linnaosa Valitsus toimetab üürnikule kätte üürilepingu ülesütlemise avalduse 27.12.2015, kuna tema võlg oli 786,83 eurot ja see ületas kolme kuu eest makstava üüri ja kõrvalkulude summa. Lepingu lõppemise päeva, 04.01.2016 seisuga oli võlg 866 eurot. Üürnik ei ole eluruumi vabastanud ega võtmeid tagastanud, seepärast on temalt nõutud kahjuhüvitist eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulude tasumist. Tema võlg on 01.05.2016 seisuga kokku 1014,46 eurot.

Avaldaja tugineb avalduses võlaõigusseaduse (VÕS) § 76 lg 1, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1, 313 lg 1, 316 la 1 p 2 ja 3, 334 lg 1 ja 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lg-le 1 ja üürilepingu tingimustele. Avaldaja nõudeks on kohustada M. J. tagastama eluruum Tallinna linnale, vabatahtlikult mitte tagastamisel ta koos talle kuuluva varaga sealt välja tõsta ning välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg ning kahjuhüvitist tagastamisega viivitamise eest kokku 01.05.2016 seisuga 1014,46 eurot ja edaspidi kahjuhüvitist ja kõrvalkulude võlg esitatavate arvete alusel kuni eluruumi tagastamiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Täpsustas, et 31.07.2016 seisuga on vastustaja võlg 1152,27 eurot. Selgitas, et leping öeldi üles võla tõttu. Ülesütlemisavaldus õnnestus üürnikule kätte toimetada kolmandal katsel kohtutäituri abiga, üürnik sai selle kätte 27.12.2015. Leping lõppes 04.01.2016. Vastustaja üürileandjaga ei suhtle, kuid on teada, et tegemist on narkomaaniga, kes alates jaanuarist 2016 on 100% töövõimetu, kuid sotsiaalabi ei saa ning et tal elab Lasnamäel ka isa.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 35), mis toimetatid talle kohtutäituri vahendusel kätte 27.06.2016 (akt, tlk 43). Koos kutsega toimetati vastustajale kätte ka avaldaja avaldus koos lisadega. Kutses tehti talle teatavaks asja arutamise aeg ja koht ning anti talle võimalus tema vastu esitatud nõuetele vastuväidete esitamiseks. Vastustaja nõudele vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

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

Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Tallinna Ringkonnakohtu 17.05.2007 tsiviilasjas nr xxx tehtud otsuse alusel on üürileandjat Tallinna linna esindav Lasnamäe Linnaosa Valitsus sõlminud üürniku M. J.ga 08.05.2008 munitsipaaleluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi

kasutamiseks tähtajaga kuni 08.05.2013 (üürileping, tlk 4-5). Üürilepingut oli pikendatud üheks aastaks (korraldus, tlk 11). Üürisummaks ühes kuus oli kokku lepitud 466,48 Eesti krooni (29,81€).

Üürilepingu allkirjastamisega oli üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Munitsipaaleluruumi üürilepingu tingimused” (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 6-8), et ta on üürilepingu tingimustega 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 ja et lisaks üürile tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulude eest ja eluruumiga seotud maksud (üürilepingu p 12.3). Üürilepingu tingimuste p 7.2 kohaselt on üürnik lisaks üürile kohustatud igakuiselt maksma ka kõigi eluruumiga seotud kõrvalkulude eest. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt üürilepingu tingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks arve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Leping lõpeb tähtaja möödumisel, üürniku surmaga, lepingu ülesütlemisel või muul, seadusest tuleneval juhul (tüüptingimuste p 20). Üürilepingu tingimuste p 23.1 ja 23.2 sätestavad, et üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja andma eluruumi üürileandja valdusesse, üle antakse kõik võtmed ja vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

Lasnamäe Linnaosa Valitsus on 07.02.2014 kirjaga nr xxx teatanud üürnikule tema võlast, selle maksmise kohustusest ja sellest, et seoses võlaga üürilepingut ei pikendata (tlk 21). Kirjaga 27.04.2015 nr xxx on linnaosa valitsus tuletanud üürnikule taas meelde võlga ja selle maksmise kohustust ja hoiatanud lepingu ülesütlemisega (tlk 22). Üürnikule on 15.10.2015, 13.11.2015 ja 08.12.2015 koostatud üürilepingu ülesütlemisavaldused (tlk 23-28), millest viimase on üürnik kohtutäituri vahendusel kätte saanud 27.12.2015 (tlk 29-31).

Avaldaja nõueteks on kohustada vastustajat eluruumi vabastama ja juhuks, kui ta eluruumi ei vabasta, määrata otsuse täitmise viisiks tema eluruumist väljatõstmine, mõista temalt välja võlg 31.07.2016 seisuga 1152,27 eurot ja alates 01.08.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

Avaldaja nõuete üle otsustamiseks tuvastab üürnikomisjon kõigepealt, kas vastustaja üürileping on lõppenud. Seejärel võtab komisjon seisukoha võla väljamõistmise nõudes.

Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamise nõudes ja otsuse täitmise viisi määramise osas.

Nagu komisjon eespool kindlaks tegi, sõlmisid Tallinna linn ja M. J. 08.05.2008 eluruumi üürilepingu, mida on pikendatud kuni 08.05.2014. Pärast nimetatud tähtaega üürisuhe poolte vahel jätkus. Üürileandja ütles detsembris 2015 üürilepingu ühepoolset erakorraliselt üles. Selle põhjuseks oli maksmisega viivitamise tõttu üürnikul tekkinud üüri- ja kõrvalkulude võlg 786,83 eurot. Ülesütlemisel on tuginetud VÕS § 313 ja § 316 lõikele 1.

VÕS § 313 lg 1 järgi võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel 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 VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. VÕS § 316 lõike 1 kohaselt võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või

võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa või võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Ka üürilepingu tüüptingimused (p-d 22.5-22.7) sätestavad samadel alustel üürilepingu erakorralise ülesütlemise üürileandja algatusel.

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. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine on tühine.

Lasnamäe Linnaosa Valitsuse koostatud kirjalikus ülesütlemisavalduses (tlk 27) on märgitud, et öeldakse üles aadressil xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks sõlmitud üürileping, et ülesütlemise põhjuseks on üüri- ja kõrvalkulude võlg 786,83 eurot ning kolmel järjestikusel maksetähtajal maksimisega viivitamine, et üürileping lõpeb ja eluruum palutakse vabastada hiljemalt 04.01.2016 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.

Vastustaja sai ülesütlemise kätte 27.12.2015, seega muutus ülesütlemine tema suhtes sellel päeval kehtivaks.

Lepingu ülesütlemise alusena on märgitud üürniku üüri- ja kõrvalkulude võlg 08.12.2015 seisuga 786,83 eurot ning kolmel järjestikusel maksetähtajal maksimisega viivitamine. Komisjonile esitatud saldoteatisest 01.05.2016 ja 03.08.2016 seisuga (tlk 14, 44) nähtub, et 01.01.2015 seisuga oli vastustajal võlg 153,45 eurot ning 2015. aastal on ta maksnud eluruumi eest neli korda: 05.01.2015, 05.02.2015 ja 05.03.2015 iga kord 50 eurot ning 05.05.2015 veel 70 eurot. Ajavahemikul juuni kuni detsember 2015, so seitse kuud järjest, ei ole makstud midagi. Ülesütlemisavalduse sai ta kätte 27.12.2015. Seega ülesütlemisavalduses märgitu, et maksimisega oli viivitatud kolmel üksteisele järgnenud maksetähtajal, on õige, lisaks ületas 786,83-eurone võlg ka kolme kuu üüri summa ( $3 \times 29,81 = 89,43$ ).

Vastustajat oli enne ülesütlemist nii võlast kui maksimisega viivitamisest hoiatatud ning antud talle tähtaeg võla kustutamiseks ja maksimisega viivitamise lõpetamiseks. Lisaks oli antud võimalus võla äramaksimiseks ka üürilepingu ülesütlemisavalduses. Lepingu ülesütlemist vastustaja vaidlustanud ei ole (Harju Maakohtu vastus üürikomisjoni järelepärimisele, tlk 37).

Seetõttu leiab üürikomisjon, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, üürnik on selle kätte saanud, üürnikule oli antud tähtaegu lepingu rikkumise lõpetamiseks, mis lõppesid tulemusteta ning üürileandjal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks, lõppes üürileping erakorralise ülesütlemisega 04.01.2016.

Vastavalt VÕS § 334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimuste p-d 22.1 ja 22.2, mille kohaselt tuleb eluruum ja võtmed üürileandjale aktiga üle anda. Kuna üürileping lõppes 04.01.2016, kuid vastustaja eluruumi vabastanud ega üürileandjale üle andnud ei ole (seda kinnitab asjaolu, et vastustaja on üürikomisjoni menetlusdokumendid kätte saanud kõnealuselt aadressilt, tlk 43), 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 kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sisse-

nõudja 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 üürikomisjoni TsMS selles osas ei laiene. Samas ei oleks ÜVLS mõttega kooskõlas, kui üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte 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. Kuigi üürileping lõppes 04.01.2016, ei ole vastustaja eluruumi vabastanud ega üürileandjale tagastanud. Seetõttu on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja komisjon otsustab, et eluruumi xxx Tallinnas mittetagastamisel tuleb M. J. koos temaga eluruumi kasutavate isikutega ja neile kuuluva varaga eluruumist välja tõsta.

Komisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Vastustajalt nõutav võlg koosneb üüri- ja kõrvalkulude võlast ning kahjuhüvitisest eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga. Avaldaja nõuab võlga kahes osas: 31.07.2016 seisuga kindla summana arvestatud võlg 1152,27 eurot ja alates 01.08.2016 etteulatuvalt kuni eluruumi tagastamiseni arvestatav kahjuhüvitis koos kõrvalkuludega, mis määratakse igakuiselt esitatavatel arvetel.

VÕS § 271 sätestab, et üürnik peab maksma üürileandjale eluruumi kasutamise eest tasu (üüri) ja vastavalt §-le 292 ka muud üüritud asjaga seotud kulud (kõrvalkulud), kui selles on kokku lepitud. Sama kohustuse sätestavad ka üürilepingu tüüptingimused.

VÕS § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline. Ka üürilepingu tüüptingimused kehtestavad põhimõtte, et kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega pärast lepingu lõppemist, peab ta sel ajal maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist.

Komisjonil ei ole alust kahelda selles, et eluruum oli antud üürilepingu sõlmimisel vastustaja kasutusse. Ta on selles elanud, tarbinud kommunaalteenuseid ega ole vaidlustanud nende osutamist. Seega pidi ta maksma üüri ja tasuma tarbitud kõrvalkulude eest. Kuna ta pärast lepingu ülesütlemist eluruumi üürileandjale ei tagastanud, peab ta maksma eluruumi eest kuni ajani, mil ta selle vabastab ja tagastab.

Lepingutingimuste kohaselt peab üürnik maksma eluruumi eest igakuiselt kuu 30. või 31. kuupäevaks. VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele, sama paragrahvi lg 3 kohaselt loetakse kohustus täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

Vastavalt VÕS § 82 lg 7 muutub kohustus sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist. Kui lepingust ei tulene teisiti, võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist kohustuse täitmise tähtpäeva või kohustuse täitmiseks ettenähtud tähtaja möödumisel. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Saldoteatisest nähtub, et 2016. aastal on vastustaja maksnud eluruumi eest vaid kolm korda: 150 eurot 26.01.2016, 35 eurot 26.04.2016 ja 26,38 eurot 17.06.2016. Selle kõige tulemusel on tema võlg 31.07.2016 seisuga kokku 1152,27 eurot (tlk 44). See summa koosneb lepingu

kehtivuse ajal maksmata jäänud üürist ja kõrvalkuludest ning kahjuhüvitisest eluruumi tagastamisega viivitamise eest koos kõrvalkulude võlaga.

Seega on avaldaja nõue õige, põhjendatud ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista võlg eluruumi kasutamise eest 31.07.2016 seisuga 1152,27 eurot. eurot.

Kuna ei ole teada, millal vastustaja eluruumi vabastab ja avaldaja esindajale üle annab, on avaldaja esitanud ka tulevikku suunatud nõude, st mõista vastustajalt välja kahjuhüvitis eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja kõrvalkulud alates 01.08.2016 kuni eluruumi tagastamiseni vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele. Komisjoni hinnangul on ka see nõue põhjendatud. Tsviilikohtumenetluse seadustik § 369 sätestab, et tulevase nõude täitmise hagi võib esitada juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab muu hulgas nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Kuna eespool on tuvastatud, et vastustaja on maksmisega viivitanud ja tal on olnud eluruumi eest pikaajaline võlg, siis võib eeldada, et ta ei maksa tähtaegselt ka edaspidi. Vastustajale on jätkatud pärast üürilepingu ülesütlemist arvete esitamist ning temalt on nõutud nii kõigi kõrvalkulude kui ka Tallinna linna üürnikele kehtestatud üürimääras kahjuhüvitise tasumist. Seetõttu otsustab komisjon mõista vastustajalt välja kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest ja tasu kõrvalkulude eest ka etteulatuvalt alates 01.08.2016 kuni eluruumi tagastamiseni summades, mis on määratud igakuiselt esitatavatel arvetel.

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, mille ta on kätte saanud. Kutses oli teda hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest. Vastustaja üürikomisjoni istungile ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja nõuded tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber