

Üürivaidlusasi nr.	11-1/10/17
Otsuse kuupäev ja koht	06.04.2017, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus I. A. (ik xxx, sideaadress: xxx) vastu nõuetes välja mõista temalt eluruumi xxx Tallinnas üüri- ja kõrvalkulude võlg 1119,05 eurot, eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 621,73 eurot, viivis 261,75 eurot ja alates 01.03.2017 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Lia Siht.
Asja läbivaatamise kuupäev	28.03.2017.

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. **Avaldus rahuldada osaliselt.**
2. **Välja mõista I. A. ltl xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võlg 1119,05 eurot (üks tuhat ükssada üheksateist eurot 05 senti).**
3. **Välja mõista I. A. ltl xxx Tallinnas asuva eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võlg 621,73 eurot (kuussada kaksikümmend üks eurot 73 senti).**
4. **Välja mõista I. A. ltl viivis 261,75 eurot (kakssada kuuskümmend üks eurot 75 senti) ja alates 01.03.2017 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni, kuid mitte rohkem, kui 1197,47 eurot (üks tuhat ükssada üheksakümmend seitse eurot 47 senti).**

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.

Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib kohtule 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.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmisid I. A. ja Tallinna linn 21.02.2011 üürilepingu Tallinnas asuva eluruumi xxx kasutamiseks tähtajaga kuni 21.02.2016. Lepingut muudeti 20.11.2014. AS ISS Eesti kui ühendav ühing ja OÜ Minu Vara kui ühendatav ühing on ühinenud 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja äriregistrisse on ühinemiskanne tehtud 15.07.2009. Seoses sellega on ühendatav ühing OÜ Minu Vara registrist kustutatud ja kõik õigused ja kohustused on üle läinud ühendavale ühingule AS ISS Eesti. Tulenevalt elamu xxx omaniku, OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara vahel sõlmitud haldus- ja hooldusteenuste osutamise lepingu punktist 3.2 ning OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahelisest lepingust kohustub AS ISS Eesti esindama Tallinna linna üürilepingute sõlmimise, täitmise ja lõpetamise küsimustes. AS ISS Eesti esitab üürnikele arveid OÜ Raadiku Arendus nimel ja tema kohustuseks on pöörduda üürilepingu rikkumisel ja kokkuleppe mittesaavutamisel üürnikuga Tallinna Üürikomisjoni või Harju Maakohtusse.

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 kohaselt on üürnik kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulude eest. Tallinna Linnavalitsuse xxx korraldusega nr xxx on kehtestatud üürimääraks 1,92 eurot /m² eest kuus. Sellest tulenevalt lepitati üürilepingu punktis 9 kokku, et ühe kuu üürisumma on 127,49 eurot ja rõdu eest 5,76 eurot kuus.

Kuna üürnik ei täitnud pikaajaliselt üüri- ja kõrvalkulude tasumise kohustust, esitas avaldaja talle kohtutäituri vahendusel 12.10.2016 üürilepingu ülesütlemisavalduse koos nõudega vabastada eluruum hiljemalt 29.11.2016. Raamatupidamisväljavõte näitab, et üürnik on eksinud üürilepingu tingimuste vastu, mis annavad aluse üürileping üles öelda. Üürnik on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega. Üürilepingu ülesütlemise avalduse kohaselt on üürnikul seisuga 11.10.2016 üüri- ja kõrvalkulude võlg 715,12 eurot, millele lisanduvad viivised. Võlgnevus on pikaajaline ja üürilepingut jätkata ei ole võimalik. Üürileandja esindaja on saatnud üürnikule mitmeid hoiatusi ja määranud tähtaegu võla tasumiseks, kuid üürnik ei ole reageerinud ja tema võlg on järjest kasvanud.

Kuigi avaldaja ütles üürilepingu üles 29.11.2016, ei tagastanud vastustaja eluruumi, vaid jätkab selle kasutamist. Seetõttu arvestab avaldaja kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 30.11.2016 vastavalt igakuuliselt esitatavatele arvetele. Seisuga 01.02.2017 on kahjuhüvitis 498,33 eurot.

Kuna vastustaja on olnud viivituses üüri ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise maksetega, on avaldaja arvestanud ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas iga viivitanud päeva eest ja esitanud igakuuliselt viivisenõude. Seisuga 31.12.2016 on arvestatud ja üürnikul tasumata viivis 135,56 eurot.

Avaldaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lg 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 113 lõikele 1 (lause 1 ja lause 3), § 313 lõikele 1, § 316 lg 1 punktidele 1-3, § 325 lõigetele 1 ja 2, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 369, § 445 lõikele 1 ja üürilepingu tingimustele.

Avaldaja palub vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 1119,05 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 01.02.2017 seisuga 498,33 eurot ja alates 02.02.2017 vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele kuni eluruumi tagastamiseni, viivise eluruumi eest tasumisega viivitamise eest 31.12.2016 seisuga 135,56 eurot ja alates 01.01.2017 kuni võla tasumiseni määras 0,15% põhivõlalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest. Avaldaja palub ka kohustada vastustajat tagastama Tallinna linnale eluruum xxx

Üürilepingu tingimused on kehtestatud OÜ Raadiku Arendus ja Tallinna linna vahel sõlmitud rendilepingu (tlk 17) lisana. Eluruumi üürilepingu tingimustest (edaspidi: üürilepingu tingimused või tüüptingimused, tlk 7-13) tulenevalt maksab üürnik üürileandjale üüri üürilepingu punktis 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüptingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üürnik kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastavas osas. Kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja lähtudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üürnik on kohustatud üüri kui kõrvalkulud tasuma igakuiselt üürileandja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Üürilepingu lõppemisel on üürnik kohustatud eluruumi vabastama ja üürileandjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päeval. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle ka kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt. Kui üürnik viivitab eluruumi tagastamisega, on ta kohustatud

maksma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üüri ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest (punktid 22.1, 22.2 ja 22.5).

Tüüptingimuste punkti 7.3 kohaselt on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu territooriumidel asukohaga xxx kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 15-16). 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 ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete 23. kande kohaselt ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja OÜ Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemisotsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskanne tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõte äriregistri teabesüsteemist, tlk 14). Sellest tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi üürileandja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja üürnikelt arvete tasumise nõudmisel.

Üürileandja esindaja saatis üürnikule 04.04.2016, 02.08.2016 ja 12.09.2016 hoiatused (lk 39/pöördel/, lk 41/pöördel/ ja 42), milles määras tähtaja võla ja makseviivituse likvideerimiseks ning 14.03.2016, 16.05.2016, 14.06.2016 ja 14.07.2016 meeldetuletuskirjad võla ja makseviivituse kohta (tlk 39-41). Kuna üürnik võlga ei tasunud, koostas üürileandja esindaja 12.10.2016 üürnikule üürilepingu ülesütlemisavalduse (tlk 20/pöördel/), milles teatas üürilepingu ülesütlemisest 29.11.2016 üüri ja kõrvalkulude maksmisega viivitamise tõttu ja palus eluruumi samal kuupäeval ka vabastada.

Ülesütlemisavalduse kohaselt oli üürnikul üüri- ja kõrvalkulude võlg 11.10.2016 seisuga 715,12 eurot. Ülesütlemisavalduse võttis kohtutäiturilt vastu I. Z., kes kinnitas kohtutäiturile, et elab koos I. A.´ga eluruumis xxx ning lubas dokumendi esimesel võimalusel I. A.´le edastada (tahteavalduse kättetoimetamise akt, tlk 19-20).

Üürilepingu ülesütlemist ei ole vaidlustatud (Harju Maakohu vastus päringule, tlk 51).

Seega üürileping lõppes 29.11.2016. Leping lõppedes vastustaja eluruumi ei vabastanud ega tagastanud. Vastustaja tagastas eluruumi 23.02.2017, mille kohta koostati üleandmise akt (tlk 66-67).

Kuna vastustaja viivitas eluruumi tagastamisega, on avaldaja arvestanud alates 30.11.2016 kuni 23.02.2017 kahjuhüvitist, mis seisuga 27.03.2017 on 621,73 eurot. Vastustaja viivituse tõttu üüri- ja kõrvalkulude võla ning kahjuhüvitise tasumisega on avaldaja arvestanud viivist tasumata summalt 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest. Seisuga 28.02.2017 on arvestatud ja sissenõutav viivis 261,75 eurot.

Avaldaja palub välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla 1119,05 eurot, kahjuhüvitise eluruumi tagastamisega viivitamise eest 621,73 eurot, viivise 261,75 ja alates 01.03.2017 määras 0,15% päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Vastustaja ei ole nõuetele omapoolseid vastuväiteid esitanud.

1. Komisjoni seisukoht eluruumi üüri- ja kõrvalkulude võla väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise päeva 29.11.2016 seisuga 1119,05 eurot. Vastustaja ei ole võlale vastu vaieldud.

VÕS § 271 tulenevalt kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lõike 1 järgi peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muud üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt loetakse kohustus täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil.

VÕS § 82 lõike 7 kohaselt 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 punkti 1 alusel võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud. VÕS § 103 lõike 1 kohaselt eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandav.

Üürniku kohustuse tasuda igakuiselt üüri ja kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud sätestavad ka üürilepingu tingimuste punktid 6.1 ja 6.2 ning punkt 7.2 kohustab üürnikku tasuma maksed 10 (kümne) päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates.

Vastustaja on koos perega eluruumi kasutanud, ta on tarbinud kommunaalteenuseid ja talle on igakuuliselt esitatud arveid, mida ta ei ole vaidlustanud.

Korteri saldodelt (tlk 23-26, 43-44 ja 68), hoiatustelt ning meeldetuletuskirjadelt (tlk 39-42) nähtuvalt jäi vastustaja makseviivitusse vähemalt alates veebruarist 2016, mil tuli koos eelneva perioodi võlga maksta 597,65 eurot, vastustaja ei maksnud midagi. Märtsis tuli maksta 825,76 eurot, vastustaja maksis 250 eurot. Arved aprilli eest 823,67 eurot ja mai eest 1054,55 eurot jättis vastustaja tasumata. Juunis tasus ta 1254,24 euro asemel 650 eurot ja juulis tasus 916,94 euro asemel 400 eurot. Augusti arve 722,93 eurot jäi taas tasumata ja septembris tasus vastustaja 230 eurot, kuigi pidi tasuma 910,98 eurot. Seisuga 01.10.2016 oli vastustajal üüri- ja kõrvalkulude võlg 715,12 eurot. Tasumata jäi ka arve oktoobri eest 915,89 eurot.

Vastustaja ei tasunud talle esitatud arveid jooksva kuu 30. kuupäevaks, vaid tasus neid viivitusega või jättis üldse tasumata. Samuti ei tasunud ta arveid ettenähtud summas. Hoiatustes ja meeldetuletuskirjades määrati talle võla tasumiseks tähtajad, mis lõppesid tulemusteta. Seega ei täitnud vastustaja lepingust tulenevat tasumise kohustust nõuetekohasel viisil ja kindlaksmääratud tähtajaks. Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga üürilepingu lõppemise ehk 29.11.2016 seisuga 1119,05 eurot. Nimetatud summa nähtub korteri saldo ümberarvestuselt (tlk 43).

Eeltoodust tulenevalt on avaldaja nõue välja mõista vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 1119,05 eurot tõendatud ja põhjendatud ning see tuleb rahuldada.

2. Komisjoni seisukoht eluruumi tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja nõuab vastustajalt kahjuhüvitist 621,73 eurot.

VÕS § 335 kohaselt, 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, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. Ka üürilepingu tingimuste punkt 22.5 sätestab, et kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab eluruumi üleandmisega üürileandja valdusse ja võtmete tagastamisega, on ta kohustatud kandma viivitatud aja eest kõik kõrvalkulud ja tasuma kahjuhüvitist.

Üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 29.11.2016 ning samaks kuupäevaks oli vastustaja kohustatud eluruumi xxx vabastama ja üürileandjale tagastama. Kuna vastustaja eluruumi ei vabastanud, esitati talle jätkuvalt tasumisele kuuluvaid arveid (tlk 36-38). Avaldaja nõuab kahjuhüvitist 621,73 eurot vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele perioodi 30.11.2016 kuni 23.02.2017 eest, mil vastustaja viivitas eluruumi tagastamisega. Korterisaldolt nähtuvalt (tlk 68) on avaldaja arvestanud kahjuhüvitise 621,73 eurot, lahutades lõppvõlast 1740,78 eurot üüri- ja kõrvalkulude võla 1119,05 eurot ($1740,78 - 1119,05 = 621,73$). See on summa, mille väljamõistmist kahjuhüvitisena avaldaja esindaja vastustajalt nõuab. Seega on nõue õige ja põhjendatud.

Komisjon mõistab vastustajalt välja eluruumi xxx tagastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise ja kõrvalkulude võla 621,73 eurot.

3. Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõude osas.

Avaldaja esindaja nõuab viivist kahes osas: 28.02.2017 seisuga 261,75 eurot ja alates 01.03.2017 määras 0,15% tasumata võlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni.

Komisjon on tuvastanud vastustajal üüri- ja kõrvalkulude ning kahjuhüvitise võla olemasolu.

VÕS § 101 lg 1 punkti 6 kohaselt võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 annab võlausaldajale õiguse rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivist) arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni ning kui viivisemäär on lepingus kokku lepitud, loetakse viivisemääraks lepingus kokkulepitu. Ka üürilepingu tingimuste punkt 7.3 näeb ette üürileandja õiguse maksetega viivitamisel nõuda ja üürniku kohustuse maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Korterisaldolt (tlk 68) nähtuvalt on 28.02.2017 seisuga avaldaja arvestanud viivist 261,75 eurot. Viivist on arvestatud igakuuliselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil arvestades sissenõutavaks muutunud võla kogusummat, korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga ning lepingus kokku lepitud viivise määraga 0,15% päevas tasumata summalt.

Arvestades vastustaja senist maksekäitumist, on põhjendatud viivise väljamõistmine määras 0,15% tasumata summalt päevas kuni võla tasumiseni.

TsMS § 367 kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni.

Komisjoni hinnangul vastab avaldaja viivisearvestus seadusele ja üürilepingu tingimustele ning on selles osas õige. Viivisenõue on põhjendatud. Vastustaja ei ole viivisenõudele vastu vaieldud.

Avaldaja nõue vastustajalt välja mõista viivis maksmisega viivitamise eest 261,75 eurot ja alates 01.03.2017 määras 0,15% põhivõlalt päevas iga viivitatud päeva eest kuni võla tasumiseni tuleb rahuldada.

Komisjon on eespool otsustanud vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 1119,05 eurot, kahjuhüvitise võla 621,73 eurot ning 28.02.2017 seisuga arvestatud ja tasumata viivise 261,75 eurot, kokku 2002,53 eurot.

ÜVLS § 1 lg 1¹ sätestab, et üürikomisjonides ei lahendata vaidlusi rahaliste nõuete üle, mis ületavad 3200 eurot. Kuna üürileandja rahalised nõuded on rahuldatud kokku 2002,53 eurot, on vastustajalt võimalik etteulatuva viivisenõudega sisse nõuda mitte rohkem kui 1197,47 eurot ($3200 - 2002,53 = 1197,47$).

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

ÜVLS § 12 lõike 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohaolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja kutsuti istungile kirjaliku kutsega, milles teda hoiatati istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärgedest (tlk 57). Vastustaja sai kutse kohtutäituri vahendusel kätte 15.03.2017 (tahteavalduse või dokumendi kättetoimetamise akt, tlk 62-65) ning seega olid talle teada nii istungi toimumise aeg kui avaldaja esitatud nõuded. Vastustaja ei ilmunud üürikomisjoni istungile ega tõendanud ka mõjuvate põhjuste olemasolu istungilt puudumiseks. Avaldaja esindaja ei taotlenud istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja puudumisega, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohaolekuta.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber