

Üürivaidlusasi nr.	11-1/34/12
Otsuse kuupäev ja koht	14.05.2012.a , Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus J. L. (ik xxx, elukoht xxx Tallinn) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamiseks, eluruumi mittevabastamisel tema koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist väljatõstmiseks, üüri- ja kõrvalkulude võla 791,27 euro ja eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise 01.05.2012 seisuga 450,60 euro ja alates 02.05.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt esitatavatele arvetele välja mõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja Põhja-Tallinna Valitsuse esindaja Mai Sõber, vastustaja J. L.
Asja läbivaatamise kuupäev	03.05.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Kohustada J. L.´i vabastama ja tagastama Tallinna linnale eluruum xxx Tallinnas, eluruumi mittevabastamisel määrata otsuse täitmise viisiks J. L.i koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eluruumist väljatõstmine.**
- 3. Välja mõista J. L.lt Tallinna linna kasuks üüri- ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 791,27 eurot (seitsesada üheksakümmend üks eurot 27 senti).**
- 4. Välja mõista J. L.lt Tallinna linna kasuks kahjuhüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi vabastamisega viivitamise eest 01.05.2012 seisuga 450,60 eurot (nelisada viiskümmend eurot 60 senti) ja alates 02.05.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele.**

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 maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõlmis vastustaja J. L. 02.05.2005 xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 02.05.2010. Üürileping on võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) alusel muutunud tähtajatuks. Koos üürnikuga kasutavad eluruumi ka M.

B. ja J. L. Üürnikul on alates 2008. aastast probleemid eluruumi eest maksmisega. Alates oktoobrist 2010 ei ole eluruumi eest midagi makstud. Põhja-Tallinna Valitsus hoiatas üürnikku võlast kirjalikult 25.03.2011, andes 466,46-eurose võla tasumiseks tähtaja 11.04.2011 ja hoiatades, et võla mittetasumisel alгатatakse üürilepingu ülesütlemise ja eluruumist väljatõstmise menetlus. Hoiatus saadeti aadressile xxx nii lihtkirjaga kui ka väljastusteatega tähtkirjana. Tähtkiri tagastati postist hoiutähtaja möödumisel. Võlga ära makstud ei ole. Põhja-Tallinna Valitsus saatis 07.11.2011 üürnikule teate üürilepingu ülesütlemisest võla tõttu. Üürnik sai selle kätte 10.11.2011. Saadetud teates oli üürnikku kohustatud eluruum hiljemalt 16.11.2011 vabastama, eluruumi ei ole vabastatud. Seetõttu esitab Põhja-Tallinna Valitsus vastustajale igakuiselt arveid eluruumi eest tasumiseks. Seisuga 14.03.2012 on tema võlg kokku 1075,83 eurot.

Üürileandja tugineb oma avalduses VÕS § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 p-le 1, § 108 lõikele 1, § 196 lõikele 2, § 313, § 316 lõike 1 p-dele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335 ja Täitemenetluse seadustiku § 70 ning palub kohustada vastustajat vabastama eluruum xxx Tallinnas, sellest keeldumisel määrata otsuse täitmise viisiks tema koos eluruumi kasutavate isikutega eluruumist väljatõõtmine, välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg 791,27 eurot ja kahjuhüvitisena eluruumi vabastamisega viivitamise eest igakuiselt maksmisele kuuluvad korterimaksud alates 15.11.2011 kuni 01.03.2012 kokku 284,56 eurot ja alates 02.03.2012 kuni eluruumi vabastamiseni vastavalt talle esitatavatele arvetele.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Esitas 2012. aasta korterite saldo, millest nähtub, et vastustaja ei ole sel aastal eluruumi eest midagi maksnud. Nõuab üüri- ja kõrvalkulude võlga 791,27 eurot, kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest 01.05.2012 seisuga 450,60 eurot ja alates 02.05.2012 vastavalt esitatavatele arvetele ning eluruumi vabastamist, mittevabastamisel eluruumist väljatõõtmist.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja J. L. kutsuti üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, mille ta on 30.04.2012 kätte saanud (allkirjaleht, tlk 28). Kutses oli antud talle võimalus tema vastu esitatud nõuetele vastuväidete esitamiseks, ta ei ole nõuetele vastuväiteid esitanud.

Üürikomisjoni istungil vastustaja nõuetele vastu ei vaielnud. Võlga tunnistas. On valmis alates maikuust maksta igas kuus võlast 100 eurot, sest tal on nüüd töö. Üürilepingu ülesütlemisavalduse on kätte saanud, kuid kuna keelt ei mõista, ei saanud sellest aru.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

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

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et Põhja-Tallinna Valitsus üürileandjana ja J. L. üürnikuna sõlmisid Põhja-Tallinna vanema 02.05.2005 korralduse nr xxx alusel eluruumi üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (üks keskküttega 26,2 m² tuba) andmiseks üürniku kasutusse tähtajaga kuni 02.05.2010 (üürileping, tlk 5). Üürilepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üürisumma kuus on vastavalt esitatud üüriarvetele. Üürilepingu p-s 11 on üürniku kinnitus, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad Tallinna Linnavalitsuse määrusega kinnitatud „Munitsipaalaluruumi üürilepingu tingimused“, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõus üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Samuti teab ta, et eluruumi on Tallinna linn andnud talle üürile oma seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete

täitmiseks ning et lisaks üüri maksmisele peab ta maksma ka eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud.

Kuigi üürileping oli sõlmitud tähtajaga kuni 02.05.2010, ei ole komisjonile esitatud tõendeid, et kumbki lepingupool oleks teatanud teisele poolele lepingu lõpetamise soovist. Seega tulevalt VÕS § 310 lõikest 2, mis sätestab, et kui kumbki lepingupool ei teata vähemalt kaks kuud enne tähtaja möödumist, et ta ei soovi lepingu pikendamist, muutub üürileping tähtaja möödumisel tähtajatuks, muutus pooltevaheline üürileping pärast 02.05.2010 tähtajatuks eluruumi üürilepinguks.

Tallinna Linnavalitsuse 07.05.2003 määrusega nr 38 on kinnitatud Tallinna linna omandis olevate eluruumide üürilepingu tingimused (edaspidi: tüüptingimused), mis kehtivad kõigi linna omandis olevate munitsipaaleluruumide üürile andmisel. Tüüptingimuste p-de 7.1 ja 7.2 kohaselt maksab üürnik üüri üürilepingu p-s 9 märgitud summas iga kalendrikuu kohta ja kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest, teenuste pakkujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Vastavalt tüüptingimuste p-dele 8.1 ja 8.2 esitab üürileandja üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve ning üürnik on kohustatud maksed 10 päeva jooksul tasuma. Tüüptingimuste p 23.5 kohaselt, kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab üüritud eluruumi tagastamisega, on ta kohustatud maksma kõigi kõrvalkulude eest ajavahemikul, mil eluruum on tema valduses ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub ta kahjuhüvitist 1/10 kuu üürisumma ulatuses iga viivitatud päeva eest.

Avaldaja esindaja on 25.03.2011 saatnud üürnikule kirjaliku hoiatuse, milles teatas tema 466,46-eurosest võlast, andis tähtaja selle tasumiseks ning hoiatas võla mittetasumisel üürilepingu ülesütlemissmenetluse algatamisest (kiri, tlk 11). Kiri oli saadetud posti teel nii liht- kui ka tähtitud kirjana, tähtitud kirja on post tagastanud saatjale hoiutähtaja möödumisel (tlk 12-14). Avaldaja esindaja on 07.11.2011 koostanud üürnikule üürilepingu ülesütlemise avalduse, milles teatas eluruumi üürilepingu ülesütlemisest 752,07-eurose võla tõttu 14.11.2011 (tlk 15-16). Üürnik on ülesütlemissavalduse 10.11.2011 kätte saanud (postisaadetise väljastusteadete, tlk 17).

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 791,27 eurot, kahjuhüvitist pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastamisega viivitamise eest 01.05.2012 seisuga 450,60 eurot ja alates 02.05.2012 vastavalt talle igakuiselt esitatavatele arvetele, üüritud eluruumi tagastamist ja otsuse täitmise viisina vastustaja eluruumist väljatõstmise määramist juhul, kui ta eluruumi ei vabasta. Vastustaja nõuetele vastu ei ole vaielnud.

1) Üürikomisjoni seisukoht üüri- ja kõrvalkulude võla ja pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitise väljamõistmise nõudes.

Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga 791,27 eurot ja kahjuhüvitist pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastamisega viivitamise eest 01.05.2012 seisuga 450,60 eurot ja alates 02.05.2012 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). Sama seaduse § 292 lg 1 järgi peab üürnik lisaks üürile maksma ka eluruumi kasutamisega seotud muude kulude eest juhul, kui selles on kokku lepitud. Üürnikupoolne üüri maksmise kohustus on sätestatud ka üürilepingu p-s 9 ning üüri ja kõrvalkulude maksmise kohustus tüüptingimuste p-s 7.

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, välja arvatud kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste hüvitamiseks. Ka üürilepingu tüüpitingimused sätestavad, et eluruumi tagastamisega viivitamisel on üürnik kohustatud kandma kõik kõrvalkulud ajavahemiku eest, mil eluruum on tema valduses ning maksma üürileandjale kahjuhüvitist.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt kohustus loetakse täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. VÕS § 101 lg 1 p 1 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Vaidlust ei ole selles, et kõnealune eluruum on olnud vastustaja kasutuses ja ta on tarbinud talle osutatud kommunaalteenuseid ega ole teenuste osutamist vaidlustanud. Samuti on vastustajale esitatud arveid, mida ta ei ole vaidlustanud. Vastustaja istungil antud seletuste kohaselt on igakuine arve 80-90 eurot. Avaldaja esitatud võlaarvestusest aastatel 2007 – 2012 (tlk 6-10, 29) nähtub, et viivitused maksmisega algasid vastustajal 2007. aasta novembrist. Sama aasta detsembris on ta võla kustutanud. Aastatel 2008 ja 2009 on ta jäänud taas võlgu, kuid 2009. aasta detsembris võla kustutanud. Järgmisel, 2010. aastal, on ta maksnud ühe korra, septembris, kustutades siis selleks ajaks kogunenud võla. Pärast septembrit 2010 ei ole ta eluruumi eest enam maksnud. Kuna üürnik, vaatamata üürilepingu erakorralise ülesütlemisavalduse kättesaamisele, milles oli palutud eluruum vabastada, eluruumi ei vabastanud, jätkas avaldaja esindaja talle igakuiselt ka eluruumi kasutamise eest arvete esitamist.

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. Üürileandja esitatud arvete ja üürilepingu tüüpitingimuste kohaselt pidi üürnik tasuma kõik eluruumi eest maksmisele kuuluvad summad igakuiselt kuu 30. kuupäevaks. Seisuga 01.11.2011 arvestatud üüri- ja kõrvalkulude võla maksmise tähtaeg oli 30.11.2011. Pärast üürilepingu lõppemist üürnikule esitatud arvetest viimase maksmise tähtaeg möödus 30.04.2012. Nagu komisjon on eespool tuvastanud, üürnik midagi maksnud ei ole. Komisjoni hinnangul on lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale kahjuhüvitise nõudmine vastustajalt seaduslik ja põhjendatud, sest kuigi üürileping on üles öeldud, on vastustaja jätkanud eluruumi kasutamist, ei ole seda vabastanud ega mittevabastamist põhjendanud. Samuti nõuab avaldaja kahjuhüvitist seadusega lubatud ulatuses, so poolte vahel kehtinud üürilepingus kokkulepitud üüri määras. Seadusega kooskõlas on ka nõue mõista alates 02.05.2012 vastustajalt välja kahjuhüvitis vastavalt talle veel esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 369 annab võimaluse esitada tulevase nõude täitmise hagi juhul, kui on alust eeldada, et võlgnik kohustust õigel ajal ei täida. Sel alusel saab nõuda ka pärast hagi esitamist sissenõutavaks muutuvate korduvate kohustuste täitmist tulevikus. Menetlus üürikomisjonis sarnaneb oma olemuselt menetlusele tsiviilkohtus. Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja ei ole mitme aasta jooksul maksmise kohustust täitnud, mistõttu on alust eeldada, et ta võib ka edaspidi jätta selle kohustuse täitmata. Seetõttu, kõike eelnevat arvestades, on nõue mõista vastustajalt alates 02.05.2012 kuni eluruumi vabastamiseni välja kahjuhüvitis vastavalt talle esitatavatele arvetele põhjendatud. Avaldaja nõue üüri- ja kõrvalkulude võla 791,27 euro ja kahjuhüvitise pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastamisega viivitamise eest 01.05.2012 seisuga 450,60 euro ja alates 02.05.2012 vastavalt esitatavatele arvetele kuni eluruumi vabastamiseni väljamõistmiseks tuleb rahuldada.

2) Üürikomisjoni seisukoht eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõudes.

Tulenevalt VÕS §-st 334, mis sätestab, et üürnik peab pärast üürilepingu lõppemist eluruumi üürileandjale tagastama, ja tüüptingimuste p-st 23.1 on üürnik kohustatud eluruumi pärast üürilepingu lõppemist vabastama. Avaldaja on seisukohal, et üürileping vastustajaga lõppes 14.11.2011, sest see öeldi erakorraliselt võla tõttu üles.

VÕS § 325 lg 1 kohaselt võivad üürileandja ja üürnik eluruumi üürilepingu üles öelda ülesütlemisavaldusega, mis on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt peavad üürileandja ülesütlemisavalduses sisalduma vähemalt järgmised andmed: üüritud asi, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus ning ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg. Eeltoodud nõuetele mittevastav ülesütlemine tühine.

Vastustajale on üürilepingu ülesütlemisavaldus esitatud 10.11.2011 kirjalikult (tlk 15-16). Selles on märgitud üüritud asi (eluruum xxx Tallinnas), lepingu lõppemise päev (14.11.2011), ülesütlemise alus (õigusliku alusena VÕS § 316 ja asjaolu, et seisuga 28.10.2011 on vastustaja võlg 752,07 eurot, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa) ja ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg (30 päeva jooksul arvates teate kättesaamisest üürikomisjonis või kohtus). Seega on ülesütlemisavalduses märgitud kõik seaduses nõutud kohustuslikud andmed. Kuna vastustaja on ülesütlemisavalduse kätte saanud, on ülesütlemine tema suhtes kehtiv.

VÕS § 313 lg 1 kohaselt võib kumbki lepingupool mõjuval põhjusel nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. VÕS § 313 lg 2 järgi on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige sama seaduse paragrahvides 314 - 319 sätestatud asjaoludel. Tulenevalt VÕS § 316 võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega või kui võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa või kui võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa. Tüüptingimuste p 21.6 kohaselt on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa.

Nagu komisjon on eespool tuvastanud, ei ole vastustaja pärast 2010. aasta septembrit, kui ta kustutas tal selleks ajaks kogunenud võla, eluruumi eest midagi maksnud. Sellega on tõendatud, et vastustaja võlg ületas talle ülesütlemisavalduse esitamise ajaks kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa. Seega oli üürileandjal VÕS § 316 lõike 1 p-st 2 ja tüüptingimuste p-st 21.6 tulenevalt alus üürileping võla tõttu üles öelda. Enne ülesütlemist oli vastustajat võlast ka hoiatatud ja antud talle tähtaeg selle äramaksmiseks, mida vastustaja aga ei teinud. Seetõttu, kuna üürileandjal oli alus lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks ja ülesütlemisavaldus vastab seaduse nõuetele, on vastustaja üürileping alates 14.11.2011 kehtivalt üles öeldud. Vaatamata üürilepingu lõppemisele eluruumi avaldajale tagastatud ei ole. Seda kinnitas komisjoni istungil ka vastustaja. Seetõttu tuleb avaldaja nõue rahuldada ja kohustada vastustajat koos temaga eluruumi kasutavate isikutega eluruum vabastama ja avaldajale üle andma.

Nii VÕS § 334 lg 1 kui ka tüüptingimuste p 22.1 näevad ette üürniku kohustuse üüritud eluruum pärast üürilepingu lõppemist vabastada, kuid ei näe ette meetmeid juhaks, kui üürnik eluruumi siiski ei vabasta. Seetõttu on avaldaja esitanud ka nõude määrata kindlaks otsuse täitmise viis juhaks, kui vastustajad eluruumi vabastamise kohustust ei täida.

Täitemenetluse seadustiku § 180 kohaselt, 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. Täitedokumendiks on ka üürikomisjoni otsus (Täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 7). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lg 1 näeb ette, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis Tsiviilkohtumenetluse seadustik selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärk lahendada üürivaidlusi poolte jaoks odavamalt ja kiiremini kui tsiviilkohtumenetluses. Seega ei oleks ÜVLS mõttega kooskõlas asjaolu, et 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.

Komisjon on seisukohal, et antud juhul on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib osutada komisjoni otsuse täitmine avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu komisjon leiab, et käesolevas asjas on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et juhul kui vastustaja eluruumi xxx Tallinnas ei vabasta, tuleb ta eluruumist koos seda kasutavate isikutega välja tõsta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa