

Üürivaidlusasi nr.	11-1/45/12
Otsuse kuupäev ja koht	30.08.2012, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	Tallinna linna (Vabaduse väljak 7, 15199 Tallinn) avaldus M.-L. V. (ik xxx, elukoht teadmata; e-post: xxx) vastu nõuetes välja mõista temalt üüri- ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 1536,88 eurot, kahjuhüvitis sama eluruumi vabastamisega viivitamise eest 933,13 eurot ja viivis 601,53 eurot.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja AS ISS Eesti esindaja Karina Saron
Asja läbivaatamise kuupäev	21.08.2012
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista M.-L. V.lt üüri- ja kõrvalkulude võlg xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamise eest 1536,88 eurot (üks tuhat viissada kolmkümmend kuus eurot 88 senti) ja kahjuhüvitis sama eluruumi vabastamisega viivitamise eest 933,13 eurot (üheksasada kolmkümmend kolm eurot 13 senti).**
- 3. Välja mõista M.-L. V. viivis 601,53 eurot (kuussada üks eurot 53 senti).**

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.

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

Avalduse kohaselt sõlmis M.-L. V. (edaspidi: üürnik või vastustaja) 05.01.2010 Tallinna linnaga, keda esindas omanikult saadud volituse alusel AS ISS Eesti, üürilepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks kuni 05.01.2015. 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 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 ka arveid OÜ Raadiku Arendus

nimel ja tema kohustuseks on ka üürilepingute rikkumisel pöörduda rikkuja vastu üürikomisjoni või kohtusse.

Üürilepingut allkirjastades on üürnik kinnitanud, et ta teab, et üürilepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud üürilepingu tingimused, et ta on nendega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üürilepingu tingimuste kohaselt on üürnik kohustatud maksma igakuiselt nii üüri kui ka kõrvalkulude eest. Üürilepingu p-s 9 on kokku lepitud, et üürimäär on 1,92 eurot ühe ruutmeetri eest kuus, seega on üür 127,49 eurot kuus.

Vastustaja on alates 01.07.2011 olnud pidevalt võlg. Teda on võla pärast kaks korda hoiatatud ja kuna ta hoiatustele ei reageerinud, esitati talle üürilepingu ülesütlemisavaldus, mille kohtutäitur avaldas Ametlikes Teadaannetes 09.02.2012. Ülesütlemisavalduse kohaselt oli tema võlg 01.01.2011 seisuga 1084,20 eurot, millega ta on kolmel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa tasumisega. Kuigi üürnikku kohustati ülesütlemisavalduses eluruum vabastama ja võtmed tagastama, ei ole ta seda teinud. Sellest tulenevalt on temalt alates 11.03.2012 nõutud eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist senises üürimääras vastavalt talle esitatavatele arvetele. Üürilepingu lõppemise päeva, 10.03.2012, seisuga oli tema üüri- ja kõrvalkulude võlg 1536,88 eurot. Kuna vastustajal on alates 01.07.2011 pidev võlg, tuleb tal üürilepingust tulenevalt maksta ka viivist tasumata summalt 0,15% päevas.

Üürileandja esindaja tugineb oma avalduses võlaõigusseaduse (edaspidi: VÕS) § 76 lõikele 1, § 101 lõike 1 punktile 1, § 108 lõikele 1, § 313 lõikele 1, § 316 lõike 1 punktidele 1, 2 ja 3, § 334 lõikele 1, § 335, tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lõikele 1 ja eluruumi üürilepingu tüüptingimustele ning palub mõista vastustajalt välja lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla 1536,88 eurot, viivise 31.03.2012 seisuga 241,48 eurot ja edasi 0,15% põhivõlalt päevas, kohustada vastustajat eluruumi vabastama, sellest keeldumisel ta eluruumist välja tõsta ning välja mõista temalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitist vastavalt igakuiselt esitatavatele arvetele alates 11.03.2012 kuni eluruumi vabastamiseni.

Üürikomisjoni istungil loobus avaldaja esindaja eluruumi vabastamise ja otsuse täitmise viisi määramise nõudest, sest üürnik on eluruumi 31.07.2012 vabastanud. Esindaja täpsustas rahalisi nõudeid. Üüri- ja kõrvalkulude võlga nõuab 10.03.2012 seisuga 1536,88 eurot. Kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest ajavahemikul 11.03.2012 – 31.07.2012 nõuab 933,13 eurot. Viivist nõuab 31.07.2012 seisuga 601,53 eurot. Nõustus, et kuna üürilepingu ülesütlemisavaldus on avaldatud väljaandes Ametlikud Teadaanded 09.02.2012, lõppes üürileping aprillis, mitte märtsis 2012, nagu on märgitud komisjonile esitatud avalduses. Jäi kirjalikus avalduses esitatud põhjenduste juurde.

Vastustaja vastuväited

Vastustajale on saadetud kutse komisjoni istungile nii rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressile xxx Tallinnas (toimiku lk 59) kui ka sideaadressile xxx Hyvinkää linna Soome (tlk 60). Vastustaja kummastki kohast kutset vastu ei võtnud ja need tagastati komisjonile hoiutähtaja möödumisel (ümbrikud, tlk 62, 69). Seejärel saadeti kutse vastustajale kohtutäitur Mati Kadak'u vahendusel. Kohtutäituri koostatud menetlusdokumentide kättetoimetamise aktist (tlk 74-77) nähtuvalt on kohtutäituri abi käinud vastustaja rahvastikuregistrisse kantud elukohas kaks korda (07.06.2012 kell 14.00 ja 11.06.2012 kell 12.20), kuid kuna kummalgi korral kedagi kodus ei olnud, pani kuller dokumendid eluruumi juurde kuuluvasse postkasti. Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 9 lg 3 kohaselt kohaldatakse komisjoni istungile kutsumise suhtes vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 315 lg 1 kohaselt võib menetlusdokumendi kätte toimetada ka kohtutäituri vahendusel. Vastavalt TsMS § 326 loetakse menetlusdokument kättetoimetatuks dokumendi panemisega eluruumi juurde kuuluvasse postkasti, kui kohtutäitur on menetlusdokumenti proovi-

nud isikule üle anda vähemalt kahel korral oluliselt erinevatel kellaaegadel vähemalt kolme-päevase vahega ja menetluskohaloleku dokumenti ei ole olnud võimalik kätte anda eluruumis viibivale muule isikule. Seega saab lugeda, et vastustaja on kutse komisjoni istungile kätte saanud. Koos kutsega on vastustajale saadetud avaldaja avaldus koos lisadega ning antud tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja komisjonile kirjalikku vastust ei esitanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmunud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära kohal olnud üüriavaldluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhendub otsuse tegemisel ÜVLS paragrahvidest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Tallinna Linnavalitsuse xx.xx.xxxx korralduse nr xx-k alusel sõlmis AS ISS Eesti üüri- andja Tallinna linna (edaspidi: üüri- andja või avaldaja) esindajana eluruumi omanikult saadud volituse alusel 05.01.2010 üüri- andja M.-L. V. ga eluruumi üüri- lepingu xxx Tallinnas asuva eluruumi (66,4 m²) andmiseks üüri- andja kasutusse tähtajaga kuni 05.01.2015 (üüri- leping, tlk 7-8). Lepingu p-s 9 oli kokku lepitud, et üüri- summa on 30 Eesti krooni (1,92 €) ühe ruutmeetri eest ehk 1992 krooni (127,49 €) kuus. Üüri- lepingu p-s 14.1 kinnitab üüri- andja, et ta teab, et üüri- lepingu tingimustena kehtivad lepingule lisatud „Eluruumi üüri- lepingu tingimused“, et ta on tingimustega tutvunud, mõistnud nende sisu ja nõustub üüri- lepingu sõlmimisega sellistel tingimustel. Üüri- lepingu p-de 14.2 ja 14.3 kohaselt teab üüri- andja, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab Tallinna linn eluruumi üüri- lepingu seadusest ja linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks ning et lisaks üüri- lepingule tuleb tal maksta ka eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud ja maksud.

Tulenevalt „Eluruumi üüri- lepingu tingimustest“ (edaspidi: üüri- lepingu tingimused või tüüp- tingimused, tlk 39-51) maksab üüri- andja üüri- lepingu p-s 9 märgitud summas igas kalendrikuus (tüüp- tingimuste p 6.1), kõrvalkuludena on üüri- andja kohustatud maksma igakuiselt muuhulgas ka üüri- andja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üüri- andja maakasutusele ja hoonekindlustuse eluruumile vastava osa. Kõrvalkulude suuruse määrab üüri- andja läh- tudes mõõturite näitudest, teenusepakujate arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast (p 6.2). Üüri- andja on kohustatud tasuma nii üüri- kui kõrvalkulud igakuiselt üüri- andja pangaarvele 10 päeva jooksul jooksva kuu 20. kuupäevast arvates (p 7.2). Üüri- lepingu lõppemisel on üüri- andja kohustatud eluruumi vabastama ja üüri- andjale üle andma hiljemalt lepingu lõppemise päe- val ning kui üüri- andja viivitab eluruumi vabastamisega, on ta kohustatud maksma kõik kõrval- kulud ajavahemiku eest, mil eluruum oli tema valduses ning tasuma üüri- andjale kahjuhüvi- tist 1/15 kuu üüri- ulatuses iga vabastamisega viivitatud päeva eest ning kui üüri- andja viivitab üleandmisega kauem kui 30 päeva, peab ta tasuma kahjuhüvitist 1/10 kuu üüri- ulatuses iga viivita- tud päeva eest (p-d 22.1 ja 22.5).

OÜ Raadiku Arendus ja OÜ Minu Vara on 12.06.2009 sõlminud lepingu xxx territooriumidel kinnisvara haldus- ja hooldusteenuse osutamiseks (tlk 9-11). Nimetatud halduslepingu punkti 3.2.1 alusel jäi OÜ Minu Vara kohustuseks muuhulgas Tallinna linna esindamine tüüp- lepingule vastavate üüri- lepingute sõlmimisel ja nende sõlmimine, üüri- ja kõrvalkulude eest üüri- andjale arvete esitamine ja arvete tasumise nõudmine üüri- andjalt.

AS ISS Eesti (registrikood 10031220) kohta avatud äriregistri B-osa registrikaardi kehtivate andmete kohaselt (23. kande) ühinesid AS ISS Eesti (ühendav ühing) ja osaühing Minu Vara (ühendatav ühing) 23.04.2009 sõlmitud ühinemislepingu alusel. Ühinemise otsused on vastu võetud 29.05.2009 ja ühinemiskande tehtud äriregistris 15.07.2009 (väljavõtte äriregistri teabesüsteemist, tlk 53-54). Seega eeltoodust tulenevalt on AS ISS Eesti (edaspidi: üüri- and-

ja esindaja või avaldaja esindaja) Tallinna linna esindajaks üürilepingute sõlmimisel, üüri- ja kõrvalkulude eest üürnikele arvete esitamisel ja arvete tasumise nõudmisel üürnikelt.

Üürileandja esindaja on saatnud 17.06.2010 ja 19.10.2011 üürnikule kirjalikud hoiatused, milles on talle teatanud tema võlast ja andnud tähtajad selle tasumiseks. Üürnikule on 02.01.2012 koostatud üürilepingu ülesütlemisavaldus (tlk 31), milles on teatatud üürilepingu ülesütlemisest 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättesaamist. Ülesütlemisavaldus on vastustajale kätte toimetatud kohtutäituri vahendusel avaldamisega 09.02.2012 väljaandes Ametlikud Teadaanded (tlk 35). Avaldaja esindaja kinnitusel on vastustaja 31.07.2012 eluruumi vabastanud.

Avaldaja nõuab vastustajalt välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võla 10.03.2012 seisuga 1536,88 eurot, kahjuhüvitise eluruumi vabastamisega viivitamise eest ajavahemikul 11.03.2012 – 31.07.2012 kokku 933,13 eurot ja viivise 31.07.2012 seisuga 601,53 eurot. Vastustaja nõuetele vastuväiteid ei ole esitanud.

Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

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 üüri maksmisele kandma muid 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 § 335 sätestab, et kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitiseks 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 tüüptingimused sätestavad, et üürnik peab maksma igakuiselt üüri ja lisaks sellele eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulude eest ning pärast üürilepingu lõppemist eluruumi vabastamisega viivitamisel peab ta maksma nii kõigi kõrvalkulude eest kui ka üürileandjale kahjuhüvitist. Tüüptingimuste p 23.5 sätestab, et kahjuhüvitist on õigus nõuda 1/15 kuu üürist iga viivitatud päeva eest ja kui viivitus eluruumi üleandmisega ületab 30 päeva, 1/10 kuu üürist iga viivitatud päeva eest.

VÕS § 76 lg 1 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele. Sama paragrahvi lg 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 võlausaldaaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud, nõuda kohustuse täitmist.

Vaidlust ei ole selles, et vaidlusalune eluruum oli antud pärast üürilepingu sõlmimist vastustaja kasutusse, et ta on tarbinud kommunaalteenused ega ole vaidlustanud nende osutamist ning et ta tagastas eluruumi avaldaja esindajale 31.07.2012.

Korterite saldost nähtub, et vastustajale on esitatud arveid igakuiselt. Alates augustist 2011 ei ole vastustaja eluruumi eest midagi maksnud. Tõendeid, et üürnik oleks talle esitatud arveid vaidlustanud, üürikomisjonile esitatud ei ole.

Avaldaja esindaja on olnud komisjonile esitatud kirjalikus avalduses seisukohal, et vastustaja üürileping lõppes erakorralise ülesütlemisega 10.03.2012 ning sellest asjaolust lähtudes kujundanud ka oma võlanõude: üüri- ja kõrvalkulude võlga nõuab avaldaja esindaja vastustajalt 10.03.2012 seisuga ning kahjuhüvitist eluruumi vabastamisega viivitamise eest alates 11.03.2012 kuni 31.07.2012. Kuid komisjon ei nõustu seisukohaga, et üürileping lõppes

10.03.2012. Üürilepingu ülesütlemisavaldus on avaldatud väljaandes Ametlikud Teadaanded 09.02.2012. TsMS § 317 lg 5 sätestab, et dokument loetakse avalikult kättoimetatuks 30 päeva möödumisel selle väljaandes Ametlikud Teadaanded ilmumise päevast. Kuna ülesütlemisavaldus ilmus Ametlikes Teadaannetes 09.02.2012, tuleb lugeda see üürnikule kättoimetatuks 10.03.2012. Ülesütlemisavalduses on üürilepingu lõppemise päevaks märgitud päev, mis saabub 30 päeva pärast ülesütlemisavalduse kättesaamist. Seega on üürilepingu lõppemise päevaks päev, mis saabub 30 päeva pärast 10.03.2012, so 09.04.2012.

Kuigi avaldaja esindaja seisukoht üürilepingu lõppemise päeva osas on olnud erinev seisukohast, millele komisjon selles osas asus, ei ole see asjaolu komisjoni hinnangul aluseks avaldaja rahalise nõude rahuldamata jätmisele või osalisele rahuldamisele. Kuivõrd avaldaja nõuab kahjuhüvitist samas määras, kui oli vastustajalt nõutud üüri ja kõrvalkulud üürilepingu kestvuse ajal (so vastavalt talle esitatavatele arvetele), siis ei oma asjaolu, et üürileping lõppes 10.03.2012 asemel 09.04.2012 võla väljamõistmisel iseenesest tähtsust. Vastustaja oleks pidanud kõik talle esitatud arved täies mahus ära maksma.

Komisjoni hinnangul on nii üüri- ja kõrvalkulude võla kui ka kahjuhüvitise väljamõistmise nõue põhjendatud ja kooskõlas eespool nimetatud õigusaktidega. 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. Üürilepingu tüüptingimuste kohaselt pidi vastustaja maksma eluruumi eest igakuiselt kuu 30. kuupäevaks. Avaldaja nõuab võlga 31.07.2012 seisuga. Korterite saldolt nähtuvate arvestuste kohaselt oli vastustaja üüri- ja kõrvalkulude võlg 10.03.2012 seisuga 1536,88 eurot. See on summa, mida avaldaja vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlana nõuab. Korterite saldo kohaselt oli vastustaja võlg 01.08.2012 seisuga kokku 2470,01 eurot; lahutades sellest summast üüri- ja kõrvalkulude võlana nõutava summa, saame 933,13 eurot ($2470,01 - 1536,88 = 933,13$). See on summa, mida avaldaja vastustajalt eluruumi vabastamisega viivitamise eest kahjuhüvitisenä nõuab. Kõigest sellest tulenevalt otsustab üürikomisjon avaldaja võlanõude rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista üüri- ja kõrvalkulude võlg 1536,88 eurot ja kahjuhüvitis eluruumi vabastamisega viivitamise eest 933,13 eurot.

Üürikomisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Viivist nõuab avaldaja esindaja 31.07.2012 seisuga 601,53 eurot. Üürikomisjon on eespool tuvastanud, et vastustaja ei ole alates augustist 2011 eluruumi eest midagi maksnud. Sellega on tõendatud, et vastustaja on maksimisega viivitanud.

VÕS § 101 lg 1 p 6 alusel võib võlausaldaja juhul, kui võlgnik viivitab rahalise kohustuse täitmisega, nõuda temalt viivist. VÕS § 113 lg 1 kohaselt võib võlausaldaja 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 tüüptingimuste p 8.3 näeb ette üürileandja õiguse nõuda maksimisega viivitamisel üürnikult viivist 0,15% tasumata summalt päevas. Kuna avaldaja esindaja on sellises määras viivist ka arvestatud, on viivise-nõue põhjendatud. Avaldaja on arvestanud viivist alates augustist 2011 igakuiselt eelmise kuu eest järgmise kuu arve koostamise momendil, arvestades selleks ajaks kogunenud võla kogusummat ning korrutades selle arvestuse toimumise kuu päevade arvuga. Komisjoni hinnangul vastab selline arvestus kehtivatele nõuetele. Korterite saldost (tlk 79-80) nähtub, seisuga 31.07.2012 on vastustajale arvestatud viivist 601,53 eurot. Vastustaja ei ole viivise-nõudele vastu vaieldnud.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivis 601,53 eurot.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Vastustaja oli kutsutud üürikomisjoni istungile kirjaliku kutsega, milles oli teda hoiatatud istungile ilmumata jätmise ja istungilt mõjuva põhjuseta puudumise tagajärjedest (kutse, tlk 59). Komisjon on eespool asunud seisukohale, et kutse tuleb lugeda kätte saaduks. Seega oli nii komisjoni istungi aeg kui avaldaja nõuded vastustajale teatavaks tehtud. Vastustaja kirjalikku vastust nõuetele esitanud ei ole. Komisjoni istungile ta ei ilmunud ega teatanud mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmumata. Avaldaja esindaja taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega ei esitanud, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa