Üürivaidlusasi nr.	11-1/1/11
Otsuse kuupäev ja koht	10.03.2011. a., Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Kaja Tassa (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	**S.-E. V. (ik. XXXXXXXXX) pärandavara hooldaja vandeadvokaat Eve Selberg'i (Advokaadibüroo Selberg & Ko, Estonia pst 1, 10143 Tallinn) avaldus A. G. (ik. XXXXXXXX, elukoht XXXXXXXX) vastu nõudes välja mõista vastustajalt avaldaja kasuks tasumata üür ajavahemiku 01.02.2010 – 01.09.2010 eest 533,02 eurot (8 340 krooni) ja eluruumiga seotud teenuste eest 201,19 eurot (3 148 krooni), kokku 734,22 eurot (11 488 krooni) ning viivis rahaliste kohustuste täitmisega viivitamise eest 237,79 eurot (3 720,60 krooni).**
Istungil osalenud isikud	Avaldaja vandeadvokaat Eve Selberg
Asja läbivaatamise kuupäev	01.03.2011

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas**:

1. **Avaldus rahuldada.**
2. **Välja mõista A. G.'lt S.-E. V. pärandavara hooldaja vandeadvokaat Eve Selberg'i kasuks võlg kokku 734,22 eurot (seitsesada kolmkümmend neli eurot 22 senti) ehk 11 488 krooni, sh tasumata üüri eest 533,02 eurot (8 340 krooni) ning kõrvalkulude eest 201,19 eurot (3 148 krooni).**
3. **Välja mõista A. G.'lt S.-E. V. pärandavara hooldaja vandeadvokaat Eve Selberg'i kasuks viivis rahaliste kohustuste täitmisega viivitamise ees 237,79 eurot (kakssada kolmkümmend seitse eurot 79 senti) ehk 3 720,60 krooni.**

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 ärakiri. 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 rakendati Harju Maakohtu 23.12.2008 määrusega tsiviilasjas nr 2-08-70026 S.-E. V. (ik XXXXXXXX) pärandvara suhtes hoiumeetmena pärandvara valitsemise korraldamist ja määrati nimetatud isiku pärandvara hooldajaks vandeadvokaat Eve Selberg. Avaldaja Eve Selberg sõlmis 05.11.2009 vastustajaga eluruumi üürilepingu, millega avaldaja andis vastustajale kasutamiseks korteri asukohaga XXXXXXXXX, Tallinnas ning vastustaja kohustus selle eest maksma avaldajale üüri 1 200 krooni kuus. Lisaks üürile kohustus vastustaja maksma eluruumiga seotud igakuised kommunaalmaksud maja hooldaja OÜ

XXXXXX arveldusarvele. Vastustaja kasutas eluruumi ajavahemikus 05.11.2009-01.09.2010 ning pidi tasuma üüri kokku 11 840 krooni järgnevalt: 05.11.-30.11.2009 eest 1040 krooni (26 päeva x 40 krooni/päevas) ning 01.12.2009-01.09.2010 eest 8000 krooni (9 kuud x 1200 krooni). Vastustaja tasus eespool nimetatud perioodil 3 500 krooni (1 100 krooni tasus 10.11.2009 ja 2 400 krooni 09.03.2010), seega on üürivõlg kokku 8 340 krooni. Maja hooldaja 20.09.2010 esitatud arve nr 201075 alusel moodustavad vastustajal tasumata igakuised kommunaalteenused kokku 3148 krooni. Vaatamata korduvatele lubadustele vastustaja üürivõlga ei tasunud, samuti ei maksnud ta eluruumiga seotud teenuste eest. Kokku võlgneb vastustaja avaldajale üüri ja kõrvalkulude eest 11 488 krooni (8 310 krooni üür + 3 148 krooni eluruumiga seotud teenused), millele lisandub Võlaõigusseaduse (VÕS) § 113 järgne viivis. Kuna vastustaja on üürilepingust tulenevat kohustust rikkunud, siis on avaldajal õigus nõuda viivist. Üürilepingu p 2.2 kohaselt on avaldajal õigus nõuda vastustajalt maksmisega viivitatud summadelt viivist 0,2% päevas iga viivitatud päeva eest. Üürilepingu p 4.6 kohaselt oli vastustaja kohustatud tasuma üüri kalendrikuu 20. kuupäevaks. Avaldaja on arvestanud viivist alates 20.02.2010 kuni avalduse esitamiseni üürikomisjonile järgmiselt: 20.02.2010 osaliselt tasumata üürilt 1 140 kroonilt 21.02.-21.03.2010 eest 64,56 krooni, 20.03.2010 tasumata 2 340 kroonilt 21.03.-20.04.2010 eest 140,44 krooni, 20.04.2010 tasumata 3 540 kroonilt 21.04.-20.05.2010 eest 212,40 krooni, 20.05.2010 tasumata 4 740 kroonilt 21.05.-20.06.2010 eest 293,88 krooni, 20.06.2010 tasumata 5 940 kroonilt 21.06.-20.07.2010 eest 368,28 krooni, 20.07.2010 tasumata 7 140 kroonil 21.07.-20.08.2010 eest 442,68 krooni ja 20.08.2010 tasumata 8 340 kroonilt 21.08.-30.12.2010 eest 2 201,76 krooni. Kokku on viivitusintress 3 720,60 krooni. Avaldaja tugineb õigusliku alusena VÕS §-dele 76 lg 1, 82 lg 1, 100, 101 lg 1 p 1, 108 lg 1 ja 113 lg 1 ja palub välja mõista vastustajalt üür ajavahemiku 01.02.2010-01.09.2010 eest 8 340 krooni (533,02 eurot), eluruumiga seotud teenuste eest tasumata summa 3 148 krooni (201,19 eurot), kokku 11 488 krooni (734,22 eurot), samuti rahalise kohustuse täitmisega viivitamisest tekkinud viivitusintress 3 720,60 krooni (237,79 eurot).

Istungil jäi avaldaja avalduses toodu juurde. Asja arutamise edasi lükkamist seoses vastustaja istungilt puudumisega ei taotlenud. Märkis, et üürnik lahkus eluruumist 01.09.2010 ja jättis võtmed avaldajale tagastamata. Avaldaja esitas vastustajale saadetud kõrvalkulude arved, kust on näha, kuidas eluruumile osutatud teenuste võlg kujunes. Vastustaja tasutud ettemaks on võla arvestuses arvesse võetud.

Vastustaja vastuväited

Kutse komisjoni istungile saadeti 05.01.2011 (toimiku lk 18) vastustajale nii tema rahvastikuregistrijärgsesse elukohta XXXXXXXXX) kui ka töökohta (XXXXXXXXXXX). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avalduse koopia koos lisadega ja anti tähtaeg kirjaliku vastuse esitamiseks. Vastustaja oma elukohast kutset vastu ei võtnud ning postiasutus tagastas selle komisjonile märkega – ei ela antud aadressil (tlk 20). Vastustaja töökohast võttis kutse 06.01.2011 vastu turvatöötaja (tlk 19). Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 9 lg 3 sätestab, et komisjoni istungile kutsumise suhtes kohaldatakse vastavalt tsiviilkohtumenetluse sätteid. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 322 lg 2 kohaselt võib menetlusdokumendi saaja asemel toimetada kätte ka saaja tööandjale. Kuna vastustaja asemel anti kutse üle vastustaja tööandja asukohas tööandjat esindavale isikule, siis võib lugeda, et vastustaja on kutse komisjoni istungile ja selle lisaks olevad materjalid kätte saanud. Kuna vastustaja on kutse kätte saanud, siis oli talle nii istungi aeg kui ka tema vastu esitatud nõuded teada. Vastustaja komisjonile avaldaja esitatud nõudele kirjalikku vastust ei esitanud ning komisjoni istungile ei ilmunud. Vastustaja ei ole komisjonile teatanud, et tal

oleks olnud mõjuv põhjus istungile mitte ilmumiseks, samuti ei ole ta taotlenud asja arutamise edasi lükkamist.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused
Üürikomisjon, kuulanud ära kohal viibinud üürivaidluse poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada.
Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel ÜVLS §-dest 12 lg 5, 17 ja 19 - 22.

Komisjon tegi kindlaks, et Harju Maakohtu 23.12.2008 määrusega (jõustus 15.04.2009) tsiviilasjas nr 2-08-70026 rakendati S.-E. V. (ik XXXXXXXX) pärandvara suhtes hoiumeetmena pärandvara valitsemise korraldamist ja määrati S.-E. V. pärandvara hooldajaks vandeadvokaat Eve Selberg ehk avaldaja (toimiku lk 5-7). Avaldaja sõlmis 05.11.2009 üürilandjana vastustaja A. G. kui üürnikuga eluruumi üürilepingu (tlk 8-10), mille alusel sai vastustaja enda kasutusse eluruumi Tallinnas aadressil XXXXXXXX korter XXX. Leping sõlmiti tähtajaga üks aasta. Üürilepingu p 2.1 kohaselt kohustus üürnik tasuma korteri kasutamise eest igakuiselt üüri 1 200 krooni (76,69 eurot) ning tasuma lisaks üürile elektri eest vastavalt näitudele, vee eest 150 krooni (9,59 eurot) kuus, prügi eest proportsionaalselt arve järgi ning gaasi eest 125 krooni (7,99 eurot) kuus. Kommunaalmaksud pidi üürnik tasuma maja hooldaja OÜ XXXXXXXX arveldusarvele. Lepingu p-s 4.6 on pooled kokku leppinud, et igakuiselt 20. kuupäevaks on üürnik kohustatud tasuma üüri ja maksustavale kuule eelneva kuu kommunaalteenuste eest. Vastavalt lepingu p-le 2.2 pidi üürnik tasumisega viivitamise korral maksma üürileandjale viivist 0,2% viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest. Lepingu p-s 2.4 on pooled kokku leppinud, et vastustaja tasub ettemaksuks viimase kuu eest 1 200 krooni (76,69 eurot).

Avaldaja ütluste kohaselt lahkus vastustaja korterist enne lepingu tähtaja möödumist eluruumi võtmeid üleandmata 01.09.2010 ning samast ajast loeb avaldaja pooltevahelise lepingu lõppenuks.

Avaldaja palub välja mõista vastustajalt võlg ajavahemikul 01.02.2010-01.09.2010 tasumata üüri eest 533,02 eurot (8 340 krooni) ja kõrvalkulude eest 201,19 eurot (3 148 krooni), kokku 734,22 eurot (11 488 krooni) ning viivis rahalise kohustuse täitmisega viivitamise eest 237,79 krooni (3 720,60 krooni).
Vastustaja ei ole avaldaja nõuetele vastuväiteid esitanud.

Esmalt võtab komisjon seisukoha üüri- ja kõrvalkulude võla osas.
Avaldaja nõuab vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võla välja mõistmist kokku 734,22 euro (11 488 krooni) ulatuses. Avaldaja ütluste kohaselt koosneb nimetatud võlg veebruarist kuni septembrini 2010 tasumata üüri- ja kõrvalkulude võlast. Avaldaja on esitanud oma nõude tõendamiseks üürilepingu (tlk 8-10) ja vastustajale ajavahemikul jaanuar kuni september 2010 esitatud kõrvalkulude arved (tlk 11 ja 25-31).

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) üksnes 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 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 võlausaldaja juhul, kui võlgnik on kohustust rikkunud nõuda kohustuse täitmist.

Avaldaja ja vastustaja on nende vahel sõlmitud üürilepingus kokku leppinud, et vastustaja tasub üüri 1200 krooni (76,69 eurot) kuus ning sellele lisaks igakuiselt ka kõrvalkulude eest vastavalt maja hooldaja esitatavatele arvetele. Avaldaja ütluste kohaselt võttis vastustaja eluruumi üürilepingu sõlmimisel vastu, tasus üüri eest kahel korral (1 100 krooni ehk 70,30 eurot 10.11.2009 ja 2 400 krooni ehk 153,39 eurot 09.03.2010) ning lahkus eluruumist 01.09.2010. Kuna poole seletus on vastavalt ÜVLS § 10 lg-le 1 üürikomisjoni menetluses tõendiks, siis võib lugeda tõendatuks, et vastustaja kasutas eluruumi alates 5. novembrist 2009 kuni 1. septembrini 2010 ning oli seega kohustatud selle eest tasuma. Vastustaja ei ole ka eeltoodule vastu vaielnud.
Vastustaja pidi kogu lepingu perioodil tasuma üüri kokku 11 840 krooni (756,71 eurot), sh 2009. a. novembri kuu eest 1 040 krooni ehk 66,47 eurot (05.11.-30.11.2009 on 26 päeva, seega 1 päev = 1 200 : 30 = 40 ja 26 x 40 = 1 040) ning ajavahemiku 01.12.2009-01.09.2010 eest 10 800 krooni ehk 690,25 eurot (9 kuud x 1 200 = 10 800). Vastutaja tasus üüri eest kahel korral – 1 100 krooni ehk 70,30 eurot 10.11.2009 ja 2 400 krooni ehk 153,39 eurot 09.03.2010, seega jäi tal tasumata 8 340 krooni ehk 533,02 eurot. Avaldaja esitatud kõrvalkulude arvetest nähtub, et jaanuaris 2010 esitatud detsembrikuus tarbitud kommunaalteenuste (kõrvalkulude) eest pidi vastustaja tasuma 525,50 krooni (33,59 eurot). Samal arvel on ka juba märgitud võlg 2009. a. novembrikuu tasumata teenuste eest kokku 334,50 krooni (21,38 eurot). Samuti on võlg märgitud järgmiste kuude arvetel (va veebruar, mil vastustaja maja hooldaja arvel tehtud märke kohaselt kommunaalteenuseid ei tarbinud). Ajavahemikul jaanuar kuni september 2010 esitatud arvete kohaselt (tlk 11 ja 25-31) pidi vastustaja nimetatud ajavahemikul maksma kõrvalkulude eest kokku 4 947,50 krooni (316,20 eurot). Arvete kohaselt on vastustajale arvestatud kommunaalteenuseid samas ulatuses, mis on lepingust kokku lepitud - vee eest 150 krooni (9,59 eurot) kuus, gaasi eest 125 krooni (7,99 eurot) kuus ning prügi ja elektri eest vastavalt teenuse osutaja arvetele. Arvetest nähtuvalt on vastustaja tasunud eeltoodud perioodil ainult ühel korral märtsis 2010 kokku 1 799,50 krooni ehk 115 eurot (aprilli arve, tlk 29). Seega on kõrvalkulude eest tasumata 3 148 krooni (201,19 eurot).

Vastavalt VÕS § 271 on üüri maksmine üürniku peamine kohustus üürisuhtes. Kuna pooled on üürilepingus kokku leppinud ka kõrvalkulude tasumises, siis pidi vastustaja tasuma ka nende eest. Vastustaja on jätnud nimetatud kohustused alates üürilepingu sõlmimisest osaliselt täitmata, jättes üüri ja kõrvalkulude eest mitmetel kuudel tasumata. Seetõttu tekkis vastustajal võlg avaldaja ees, mis üürilepingu lõpetamise seisuga 01.09.2010 oli üüri eest kokku 8 340 krooni (533,02 eurot) ja kõrvalkulude eest 3 148 krooni (201,19 eurot), kõik kokku 11 488 krooni (734,22 eurot). Vastustaja ei ole võla osas komisjonile vastuväited esitanud.

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.
Poolte vahel kehtinud üürilepingu ja vastustajale esitatud kõrvalkulude arvete kohaselt pidi vastustaja tasuma üüri ja kõrvalkulude eest igakuiselt 20. kuupäevaks. Kuna avaldaja luges pooltevahelise üürilepingu lõppenuks alates 01.09.2010, siis oleks vastustaja pidanud tasuma viimase kuu üüri 20.08.2010 ning kõrvalkulude eest 20.09.2010, kuid vastustaja seda ei

teinud. Samuti ei tasunud vastustaja nimetatud tähtaegadeks varasemalt tasumata üüri ja kõrvalkulude eest. Seega on vastustaja viivituses üüri ja kõrvalkulude tasumisega. Komisjonile ei ole esitatud tõendeid, et vastustaja oleks üürikomisjoni menetluse ajal võla tasunud.
Kuna vastustaja on üüri ja kõrvalkulude maksmisega viivituses ning ei ole tasunud neid ka üürivaidluse menetluse ajal, siis tekkis avaldajal õigus nõuda kohustuse täitmist. Seega avaldaja nõue lepingujärgse üüri- ja kõrvalkulude võla osas on seaduslik ja põhjendatud ning vastustajalt tuleb välja mõista võlg kokku 734,22 eurot (11 488 krooni), sh üüri eest 533,02 eurot (8 340 krooni) ja kõrvalkulude eest 201,19 eurot (3 148 krooni).

Lisaks üüri- ja kõrvalkulude võlale nõuab avaldaja vastustajalt eeltoodud maksete tasumisega viivitamise eest viivise väljamõistmist. Avaldaja nõuab viivist seisuga kuni 30.12.2010 määras 0,2% viivitatud summalt päevas kokku 237,79 eurot (3720,60 krooni).
Vastustaja ei ole viivisenõudele vastuväiteid esitanud.

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.
Poolte vahel kehtinud üürilepingu p 2.2 kohaselt on üürileandjal õigus maksetega viivitamisel nõuda viivist 0,2% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Komisjon tegi eespool kindlaks, et vastustaja on viivituses üüri- ja kõrvalkulude tasumisega. Kuna vastustajaga sõlmitud üürilepingus on sätestatud, et tasumisega viivitamise puhul kohustub üürnik tasuma viivist määras 0,2% päevas tasumata summalt ning avaldaja nõuab viivise väljamõistmist eeltoodud määras, siis selles osas võib lugeda avaldaja esitatud viivisenõude põhjendatuks.
Avaldaja on arvestanud viivist vastustajal tasumata summadelt selliselt, et on iga kuu 20. kuupäevaks tasumata üüri summale lisanud selleks ajaks tasumata eelmiste kuude üüri ning arvestanud viivise saadud koondsummalt kuni järgmise kuu 20. kuupäevani (pärast lepingu lõppemist kuni 30.12.2010). Eeltoodud metoodikaga on avaldaja leidnud viivitusintressi suuruse järgmiselt: 20.02.2010 seisuga tasumata 1 140 kroonilt (72,86 eurolt) ajavahemiku 21.02.-20.03.2010 eest 61,56 krooni (3,93 eurot), seisuga 20.03.2010 tasumata 2 340 kroonilt (149,55 eurolt) ajavahemiku 21.03.-20.04.2010 eest 140,44 krooni (8,98 eurot), seisuga 20.04.2010 tasumata 3 540 kroonilt (226,25 eurolt) ajavahemiku 21.04.-20.05.2010 eest 212,40 krooni (13,57 eurot), seisuga 20.05.2010 tasumata 4 740 kroonilt (302,94 eurolt) ajavahemiku 21.05.-20.06.2010 eest 293,88 krooni (19,10 eurot), seisuga 20.06.2010 tasumata 5 940 kroonilt (379,64 eurolt) ajavahemiku 21.06.-20.07.2010 eest 368,28 krooni (23,54 eurot), seisuga 20.07.2010 tasumata 7 140 kroonilt (456,33 eurolt) ajavahemiku 21.07.-20.08.2010 eest 442,68 krooni (28,29 eurot) ning seisuga 20.08.2010 tasumata 8 340 kroonilt (533,02 eurolt) ajavahemiku 21.08.-30.12.2010 eest 2201,76 krooni (140,72 eurot). Kokku on kogu avaldaja nõutav viivitusintress 3 720,60 krooni (237,79 eurot), so 61,56 krooni (3,93 eurot) + 140,44 krooni (8,98 eurot) + 212,40 krooni (13,57 eurot) + 293,88 krooni (19,10 eurot) + 368,28 krooni (23,54 eurot) + 442,68 krooni (28,29 eurot) + 2201,76 krooni (140,72 eurot).
Komisjon leiab, et avaldaja eeltoodud viivisearvestus ei ole seadusega ega pooltevahelise lepinguga vastuolus. Samuti oleks avaldaja võinud nõuda viivist seaduse kohaselt rohkem, kui ta on seda teinud, st kuni võla tasumiseni ning ka iga maksmisega viivitatud summa eest

eraldi, alates iga summa tasumiseks määratud maksetähtaja möödumisest. Seega on avaldajapoolne viivisearvestus ka selles osas seaduslik.

Eeltoodule tuginedes on komisjon seisukohal, et avaldaja viivisenõue on põhjendatud ning seaduslik ja tuleb rahuldada. Vastustajalt tuleb välja mõista viivisena üüri ja kõrvalkulude tasumisega viivitamise eest 30.12.2010 seisuga 237,79 eurot (3 720,60 krooni).

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada täies ulatuses.

ÜVLS § 12 lg 5 kohaselt, kui vastustaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, lahendab komisjon vaidluse tema kohalolekuta või lükkab avaldaja taotlusel istungi edasi. Komisjon tegi eespool kindlaks, et komisjoni istungi aeg ja avaldaja esitatud nõuded olid vastustajale teatavaks tehtud. Vastustaja kirjalikku vastust avaldaja avaldusele ei esitanud, üürikomisjoni istungile ei ilmunud ning oma mõjuvatest põhjustest istungilt puudumiseks komisjonile ei teatanud. Avaldaja ei esitanud taotlust istungi edasilükkamiseks seoses vastustaja istungilt puudumisega, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige
Anne Oad	Kaja Tassa	Heli Hellamaa