Üürivaidlusasja number	11-1/78/16
Otsuse kuupäev	10.10.2016, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	**A.-L. L. (ik xxxxxxxxxxx, elukoht Txxxxx xxd, 12617 Tallinn) avaldus S. N.'i (sünd. xx.xx.19xx, aadress Üxxxx xx-xx, 13817 Tallinn) vastu tagatisraha 191,48 euro, sellele lisanduva intressi ja tagatisraha tagastamisega viivitamisel arvestatud viivise tagastamise nõudes.**
Asja läbivaatamise kuupäev	29.09.2016
Istungil osalenud isikud	**Avaldaja A.-L. L., tema esindaja Süvaoja & Partnerid Õigusbüroo OÜ-st Kaupo Süvaoja.**
Resolutsioon	**Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

1. Avaldus rahuldada osaliselt.
2. Välja mõista S. N.'ilt A.-L. L. kasuks tagastamata tagatisraha 123,74 eurot (ükssada kakskümmend kolm eurot 74 senti).
3. Välja mõista S. N.'ilt A.-L. L. kasuks tagatisrahalt arvestatud intress 16,09 eurot (kuusteist eurot 9 senti).
4. Välja mõista S. N.'ilt A.-L. L. kasuks tagastamata tagatisrahalt arvestatud viivis 6,48 eurot (kuus eurot 48 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. Kohtusse pöördumiseks esitatakse hagivaldus, mitte kaebus komisjoni otsuse peale. Hagiavalduses tuleb viidata üürikomisjoni otsusele.
Kui komisjon rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada hagi kohtusse asja lahendamiseks rahuldamata osas. Hagis võib esitada üksnes samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule 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 ja täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja nõue
Avalduse kohaselt sõlmisid A.-L. L. üürnikuna ja S. N. üürileandjana üürilepingu, mille alusel anti üürniku kasutusse Üxxxx xx-xx Tallinnas asuv 1-toaline korter. Üürnik soovis lõpetada lepingu põhjusel, et korterisse tekkisid prussakad. Üürnik teavitas sellest üürileandjat. Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 278 – 279 pidi üürileandja puuduse kõrvaldama. Üürnik proovis saada korteriomanikuga kokkulepet, kuid seda ei saavutanud, sest üürileandja

ignoreeris üürnikku. Seetõttu ütleski avaldaja lepingu üles. Üürileping lõpetati 07.12.2015. Üürilepingu p 3.3 järgi pidi tagatisraha tagastatama 20 päeva jooksul, seega viimane päev oli 27.12.2015. VÕS § 308 lg 2 järgi peab üürileandja tagatisraha hoiustama krediidiasutuses oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressiga ning intress kuulub üürnikule ja suurendab tagatisraha. Kuna tagatisraha tasuti 300 eurot, on avaldaja arvestanud sellelt summalt ka lisanduva intressi, mis Eesti Panga intressimäärade alusel arvutatuna on 37,50 eurot. Avaldaja on arvutanud suurendatud, kuid tagastamata tagatisrahalt ka alates 28.12.2015 viivist, mille suuruseks on 21.08.2016 seisuga 17,42 eurot.
Avalduse täienduses avaldaja korrigeeris rahalisi nõudeid, kuna on nõutavast 300 eurost maha arvanud tasumata kommunaalkulud 70 eurot. Sellest tulenevalt arvestas intressi 230 eurolt alates 12.04.2015 ehk üürilepingu sõlmimisest kuni 27.12.2015 kokku 27,50 eurot, seega koos tagatisrahaga 257,50 eurot (230+27,50). Avaldaja arvestas põhinõudelt ka viivist, lähtuvalt VÕS § 113 lg 1. Viivist on arvestanud alates 28.12.2015 kuni 21.08.2016 kokku 238 päeva eest 13,21 eurot.

Üürikomisjoni istungil möönis avaldaja esindaja, et esitatud tõendite kohaselt on tasumata kommunaalkulud kokku 108,52 eurot (korteriühistu novembrikuu arve alusel 75,95 eurot, detsembrikuu 7 päeva eest 18,20 eurot, novembri elektri eest 14,35 eurot) ja et seega jääb tagastamata tagatisraha suuruseks 191,48 eurot (300 – 108,52). Nõustus, et nii intressi kui viivist tuleb arvestada sellest summast lähtudes, kuid jättis konkreetsed summad komisjoni arvutada. Selgitas, et suvel korteris prussakaid ei olnud. Avaldaja helistas üürileandjale 03.12.2015, et soovib välja kolida. Esimest korda teavitas prussakatest ja väljakolimise soovist üürileandjat septembris. Üürileandja ei olnud nõus tõrjet tegema, palus kontakteeruda korteriühistu esinaisega, kuid avaldajal nimetatud isiku kontaktandmed puudusid. Esialgu suhtles üürileandja esindajaga, kellele helistas ja saatis e-kirju, sest üürileandja keeldus suhtlemast, kuna ei valda eesti keelt. Seetõttu ei olnud võimalik talle ka e-kirju saata. Septembri lõpus teatas üürileandja esindaja, et on välismaal, ka oktoobris hoidus suhtlemisest kõrvale ja lõpuks venis väljakolimise teema novembrisse. Seejärel õnnestus suhelda üürileandjaga, kes teatas, et ei tea üürniku probleemist midagi. Üürnik kolis välja 03.12.2015 ja leping lõpetati 07.12.2015. Üürileandja esindaja kirjutas köögis akti valmis, palus üürnikul toas oodata. Seejärel kirjutas avaldaja aktile kiiresti alla, sellesse süvenemata, sest kõigil oli kiire. Tagatisraha lubati tagastada siis, kui leitakse uus üürnik. Maakler leidis kohe uue üürniku, kuid siis ei tahetud enam tagatisraha tagastada. Avaldaja leiab, et üürileping lõpetati erakorraliselt prussakate tõttu. Avaldaja on mitu korda üürileandja esindaja juures kohal käinud ja tagatisraha küsinud. Üürileandja ei ole üürniku vastu mingeid nõudeid esitanud.

Vastustaja vastus
Komisjonile 28.09.2016 e-kirjaga saadetud kirjalikus vastuses vastustaja nõudeid ei tunnista ja palub jätta avaldaja avalduse rahuldamata. Vastustaja leiab, et selgusetu on üürilepingu lõpetamise aeg. Pooled on sõlminud tähtajalise üürilepingu, mis oleks pidanud lõppema tähtja saabumisega 11.04.2016. VÕS § 309 lg 1 sätestab tähtajalise üürilepingu erakorralise ülesütlemise võimalused ja VÕS § 313 lg 1 toob välja erakorralise ülesütlemise alused. Avaldaja ei ole toonud välja üürilepingu erakorralise lõpetamise mõjuvat põhjust. Avalduses kinnitas avaldaja, et leping lõpetati üürniku soovil, sest korteris olid ka prussakad. Vastustaja väidet prussakate olemasolu kohta omaks ei võta. Isegi, kui seal mõni prussakas oli, siis on nad vanades Lasnamäe majades täiesti tavapärane nähtus ja ei saanud tulla avaldajale üllatusena, mida näitab see, et enne üürilepingu ülesütlemist elas avaldaja korteris 8 kuud, enne kui väidetavate prussakate tõttu lepingu lõpetas. Lisaks peab vastustaja vajalikuks märkida, et taimetoitlased söövad hea meelega prussakaid, mistõttu ei ole nad ka eluohtlikud. VÕS § 280 sätestab, et üürnik peab omal kulul kõrvaldama üüritud asja puuduse, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega. Seega oleks üürnik

saanud osta prussakatõrje vahendi ning väidetava prussaka sellega likvideerida, mida avaldaja aga ei teinud. Veel vähem on prussakad eluohtlikud inimese tervisele ja see ei anna õigust üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Sellest tulenevalt leiab vastustaja, et leping ei lõppenud korteri üleandmisega 07.12.2015, nagu väidab avaldaja, vaid tähtaja saabumisega 11.04.2016. Riigikohus oma lahendis 3-2-1-42-14 p 11 on sedastanud, et üürilepingu pooled võivad kokku leppida, et erakorralise ülesütlemise aluseks ongi üksnes kindla etteteatamistähtaja järgimine. Pooled on üürilepingu p-s 8.2.1 kokku leppinud, et üürilepingu võib poolte kokkuleppel lõpetada etteteatamise tähtajaga 30 päeva ja seega see rakendus üürilepingu lõpetamisel poolte kokkuleppel. Vastustaja ei ole kokku leppinud tähtajalise üürilepingu ennetähtaegses lõpetamises. Isegi, kui komisjon leiab, et pooled leppisid kokku lepingu lõpetamises 03.01.2016 (vastavalt lepingu p-le 8.2.2), siis ei kuulu tagatisraha tagastamisele, kuna üürnikul on tasumata etteteatamisest tuleneva ühe kuu üür 300 eurot. Kui komisjon leiab, et üürileping lõppes väljakolimisega 07.12.2015, siis ka sellisel juhul ei kuulu tagatisraha tagastamisele, kuna üürilepingu p 8.2.2 tulenevalt tuleb lepingu poolel, kes soovib lepingu lõpetada lühema etteteatamisega, tasuda teisele poolele leppetrahvi 300 eurot. Käesoleval juhul saatis üürnik arusaamatu e-kirja lepingu peatamise osas 03.12.2015. Seega on üürnik teavitanud lepingu lõpetamise soovist ette 3 päeva, mistõttu rakendub üürilepingu p 8.2.2 ja tagatisraha tagastamisele ei kuulu. Üürileandja teatas üürnikule 10.12.2015, et tagatisraha ei tagastata, kuna üürnik ei pidanud kinni etteteatamistähtajast. Tagatisraha eesmärgiks on tagada üürileandja üürilepingust tulenevaid nõudeid üürniku vastu. Käesoleval juhul on vastustaja nõue avaldaja vastu kokku 770,94 eurot (novembri kommunaalarve 75,97 eurot, detsembri kommunaalarve 80,62 eurot, novembri Eesti Energia arve 14,35 eurot, detsembri üür 300 eurot, leppetrahv 300 eurot).

Määratud ajal istungile vastustaja ei ilmunud. Komisjoni ta oma mitteilmumise põhjustest ei teavitanud, ei taotlenud istungi edasilükkamist ega esitanud sellekohaseid tõendeid.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused
Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud poole, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et avaldaja A.-L. L. üürnikuna ja vastustaja S. N. üürileandjana sõlmisid eluruumi üürilepingu (tlk 6-7) 1-toalise korteri asukohaga Üxxxx xx-xx kasutusse andmiseks. Lepingu p-s 2.1 lepiti kokku eelnimetatud korteri kasutuses tähtajaga alates 12.04.2015 kuni 11.04.2016. Üürilepingu p 3.3 alusel kohustus üürnik tasuma tagatisraha 300 eurot, mis tagastatakse 20 päeva jooksul pärast üürilepingu lõppemist. Vastavalt lepingu p-dele 8.2.1 – 8.2.2 võib enne tähtaja möödumist lepingu lõpetada üürileandja ja üürnik kokkuleppel etteteatamisega vähemalt 30 päeva. Lühema etteteatamise korral tuleb lepingut lõpetada soovijal tasuda teisele lepingu poolele leppetrahv 300 eurot.

Komisjonile on esitatud 07.12.2015 eluruumi üleandmise akt selle kohta, et A.-L. L. andis üle ja üürileandja esindaja A. H. võttis vastu aadressil Üxxxx xx-xx asuva eluruumi ning selle võtmed. Nimetatud akti p-s 2 on märgitud sooja ja külma vee ning elektri öö ja päeva näidud, p-s 3 on märkusena fikseeritud, et üürnikul jääb tasuda novembri ja detsembri 1.-7. kuupäeva kommunaalid, et lepingu lõpetamise soovist teavitas 3. dets. 2015 ning p 5 kohaselt anti üle 2 paari võtmeid. Aktile on alla kirjutanud üürileandja isikus A. H. ja üürnikuna A.-L. L.

Vaidlust ei ole, et üürnik tasus tagatisraha 300 eurot ning et 07.12.2015 anti korteri valdus üürileandjale tema esindaja kaudu tagasi ja vormistati vastav akt.

Poolte vahel on vaidlus selles, millal üürileping lõppes ning kas tagatisraha kuulub üürnikule tagastamisele.

Avaldaja nõudeks on kohustada vastustajat tagastama tagatisraha 191,48 eurot, sellele lisanduv intress ja tagatisraha tagastamisega viivitamisel arvestatud viivis.

1) Üürikomisjoni seisukoht tagatisraha tagastamise nõudes.

VÕS § 308 lg 3 kohaselt võib üürnik võib nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu.
VÕS § 275 kohaselt eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.
VÕS 287 sätestab, et kokkulepe, millega eluruumi üürnikku kohustatakse lepingu rikkumise korral tasuma leppetrahvi, on tühine.

Et otsustada tagatisraha tagastamise üle, peab komisjon enne võtma seisukoha, millal üürileping poolte vahel lõppes.

Avaldaja ja üürileandja esindaja allkirjastasid 07.12.2015 Üxxxx xx-xx asuva eluruumi üleandmise akti ja üürnik tagastas korteri võtmed. Eluruumi üleandmise aktis on märgitud, et üürnik teavitas lepingu lõpetamise soovist 03.12.2015. Avaldaja kinnitas istungil, et juba septembris 2015 teavitas ta suuliselt üürileandja esindajat lepingu lõpetamise soovist. Pooltevahelises üürilepingus ei ole sätestatud, et lepingu lõpetamise soovist tuleb teisele poolele teatada kirjalikult. Avaldaja kinnitas ka, et lepingu lõpetamine venis vastustaja esindajast tulenevatel põhjustel. ÜVLS § 10 lg 1 kohaselt on üürikomisjoni menetluses poole seletus tõend. Vastustajal oli võimalus istungile tulla ja esitada avaldaja seletusele vastuväiteid. Seda võimalust ta ei kasutanud ja seega ei ole avaldaja eeltoodud väidet ümber lükatud. Oma vastuses on vastustaja märkinud, et avaldajal tuleb tasuda üür ka detsembri 2015 eest, kuna üürnik ei pidanud kinni üürilepingu lõpetamisest etteteatamise tähtajast. Avaldaja seletusega loeb komisjon tõendatuks, et üürnik teatas lepingu lõpetamise soovist üürilepingus kokku lepitu kohaselt ehk vähemalt 30 päeva varem. Korteri üleandmise aktis on märgitud, et üürnikul jääb tasuda novembri ja detsembri 1.-7. kuupäeva kommunaalid. Samas ei ole aktis märgitud, et üürileandjal oleks üürniku vastu mingeid muid nõudeid. Ka vastustajalt avaldajale 10.12.2015 saadetud e-kirjas (tlk 40) on üürileandja esindaja märkinud, et tasuda tuleb novembrikuu kommunaalid ja detsembrikuu arve ajavahemiku 1.12.15–7.12.15 eest. Puuduvad tõendid, et üürileandja oleks enne üürikomisjonile vastuse esitamist esitanud mingeid täiendavaid nõudeid üürniku vastu. Kuigi oma vastuses leiab vastustaja, et avaldaja peab maksma üüri detsembri 2015 eest, ei ole ta varem sellist nõuet esitanud. Komisjon leiab, et eeltoodud põhjal tuleb lugeda pooltevaheline üürileping lõppenuks 07.12.2015.

Vastustaja on tagatisraha tagastamise nõudes esitanud vastuväite, milles osundab, et lepingu p 8.2.2 kohaselt tuleb lühema kui 30 päevase etteteatamise korral tasuda lepingut lõpetada soovijal teisele poolele leppetrahvi 300 eurot. Selle sätte tõlgendamisel osundab komisjon VÕS 287 sätestatule, mille kohaselt kokkulepe, millega eluruumi üürnikku kohustatakse lepingu rikkumise korral tasuma leppetrahvi, on tühine. Sellest tulenevalt leiab komisjon, et avaldaja leppetrahvi nõue on tühine.

Avaldaja ise möönis, et novembri ja detsembri 7 päeva kommunaalkulud on maksmata ja need on õigus makstud tagatisrahast 300 eurost kinni pidada. Kuid kuna komisjon loeb üürilepingu lõppenuks 07.12.2015, leiab komisjon, et avaldajal tuleb täiendavalt tasuda üüri ka detsembrikuu 7 päeva eest ehk 67,74 (300:31x7) eurot. Tagatisrahast tuleb seega tasaarveldada

detsembrikuu üür 7 päeva eest 67,74 eurot, KÜ Üxxxx xx arve novembrikuu eest 75,97 eurot (tlk 42) ja detsembrikuu arvest 80,62 eurost (tlk 41) 7 päeva ehk 18,20 eurot (80,62:31x7) ning Eesti Energia arve novembrikuu kohta 14,35 eurot (tlk 43). Seega tuleb tagatisrahast maha arvestada makseid 176,26 eurot (67,74+75,97+18,20+14,35) ning makstud tagatisrahast 300 eurost kuulub tagastamisele 123,74 eurot (300-176,26).
Komisjon otsustab S. N.-lt A.-L. L. kasuks välja mõista tagastamata tagatisraha 123,74 eurot.

2) Üürikomisjoni seisukoht tagatisrahalt arvestatud intressi nõudes.

Lisaks tagatisraha tagastamisele nõuab üürnik ka tagatisrahalt kogunenud intressi välja mõistmist. Avalduse kohaselt pidi üürileandja tagastama tagatisraha 20 päeva jooksul. Kuigi VÕS 308 lg 2 kohaselt on üürileandjal võimalus esitada nõuded üürnikule kaks kuud, ei ole lepingus teisiti kokku leppimine üürniku kahjuks seadusest kõrvalekalduv ja seega pidi üürileandja lähtuma lepingus kokku lepitust. Eelpool on komisjon ka tuvastanud, et mingeid täiendavaid nõudeid üürileandja üürnikule enne üürikomisjonile vastuse esitamist esitanud ei ole ning et tagatisraha tuleb tagastada kokku 123,74 eurot.

VÕS § 308 lg 2 sätestab, et tagatisraha peab üürileandja hoiustama krediidiasutuses oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressiga. Intress kuulub üürnikule ja suurendab tagatisraha.
VÕS § 94 lg 1 kohaselt, kui kohustuselt tuleb vastavalt seadusele või lepingule tasuda intressi, on intressimääraks poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisope-ratsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit, kui seaduses või lepinguga ei ole ette nähtud teisiti. Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud intressimäära õigeaegse avaldamise korraldab Eesti Pank väljaandes Ametlikud Teadaanded.
VÕS § 94 lg-s 1 nimetatud Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär nii 02.01.2015 kui 02.07.2015 avaldatud teate kohaselt oli 0,05% (www.ametlikudteadaanded.ee).

Eelnevalt on tuvastatud tagastamisele kuuluva tagatisraha summa 123,74 eurot. Avaldaja möönis avaldaja, et tagastamisele kuuluva tagatisraha vähendamise tõttu väheneb ka nõutava intressi suurus, kuid jättis vähendatud intressi summa komisjoni arvutada.

Lähtudes tagastamisele kuuluvast summast 123,74 eurot, selle arvestamise perioodist alates üürilepingu sõlmimisest 12.04.2015 kuni 20 päeva möödumiseni üürilepingu lõppemisest 27.12.2015 leiab komisjon järgmist: korrutades tagastamisele kuuluva tagatisraha intressimääraga 0,05%-ga ja omakorda nimetatud perioodile jääva 260 päevaga, on tagastamisele kuuluva intressi suurus 16,09 eurot (123,74x0,05%x260). Komisjoni hinnangul on intressi nõudmine nimetatud ajavahemiku eest põhjendatud, kooskõlas eelpool otsustatuga ja asjas esitatud tõenditega.
Komisjon otsustab S. N.-lt välja mõista A.-L. L. kasuks tagastamata tagatisrahalt arvestatud intressi 16,09 eurot.

3) Komisjoni seisukoht viivise väljamõistmise nõudes.

Lisaks eelnevale nõuab avaldaja tagastamata tagatisrahalt 123,74 eurolt ka viivise väljamõistmist, kuna vastustaja on viivitanud tagatisraha tagastamisega. Viivist nõuab avaldaja VÕS § 113 sätestatud määras, milleks on Euroopa Keskpanga põhirefinant-seerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit, millele lisandub 8% aastas.
Avaldaja nõuab viivist alates 28.12.2015 kuni avalduse esitamiseni üürikomisjonile 21.08.2016.

Komisjon leiab, et viivis tuleb arvestada eraldi 2015. aasta ning 2016. aasta poolaastate kaupa, kuna nende perioodide kaupa kehtestatakse uus intressimäär.
Viivist 2015. a. eest on alust nõuda ajavahemiku 28.12. -31.12.2015 ehk 4 päeva eest. Nimetatud aja seisuga oli Eesti Panga kehtestatud intressimäär 0,05% aastas, millele liidetuna 8% on selleks 8,05%, millest lähtudes tuleb päeva intressimääraks 0,022% (8,05%:365). Seega on viivis 4 päeva eest 0,11 eurot (123,74x0,022%x4).
Perioodil 01.01.2016 kuni 30.06.2016 oli kehtestatud Eesti Panga intressimääraks samuti 0,05% ning päevamääraks seega 0,022% (8,05%:366). Kuna nimetatud perioodile jäävaid viivitatud päevi oli 182, on viivise suuruseks nende päevade eest 4,95 eurot (123,74x0,022%x182).
Alates 01.07.2016 kehtestati intressimääraks 0,00%, kuid viivise päevamäär on endiselt 0,022% (8:366). Perioodile 01.07. kuni 21.08.2016 jääb 52 päeva ja viivise suurus selle aja eest on 1,42 eurot (123,74x0,022%x52).
Seega kokku on viivise suuruseks 6,48 eurot (0,11+4,95+1,42). Kuna komisjon on leidnud, et vastustaja pidi avaldajale tagastama 123,74 eurot, kuid ei ole seda teinud, on eelpool tooduga õiguslikult põhjendatud temalt viivise nõudmine ja viivis 6,48 eurot tuleb S. N.-lt A.-L. L. kasuks välja mõista.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

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. Kuna vastustaja esitas nõuetele ka kirjaliku vastuse, siis sellega on komisjoni hinnangul tõendatud, et ta sai istungikutse ja menetlusdokumendid kätte ning teadis istungiaega ja nõudeid. Oma vastuses ei esitanud vastustaja selgitusi istungile mitteilmumise kohta ega taotlenud istungi edasilükkamist. Ka avaldaja ei taotlenud seoses vastustaja istungilt puudumisega istungi edasilükkamist, mistõttu lahendas komisjon vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Vastustaja esitas vastuses komisjonile ka vastunõuded üürniku vastu. ÜVLS § 12 lg 4 sätestab, et kui avaldaja ei ilmu istungile mõjuva põhjuseta, jätab komisjon avalduse läbi vaatamata. Kuna vastustaja (vastunõuetes avaldaja) istungile ei ilmunud, jättis komisjon tema vastuses esitatud nõuded menetlusse võtmata ja läbi vaatamata.

Heli Hellamaa	Anne Oad	Mai Sõber
Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige	Üürikomisjoni liige