

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/4/21
Otsuse kuupäev ja koht	09.04.2021, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	R. R. (ik xxx; elukoht xxx; e-post: xxx) nõue J. R. (ik xxx; elukoht xxx Tallinn; e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkultude võla 2064,74 euro väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja R. R., tema lepinguline esindaja R.A.
Asja läbivaatamise kuupäev	30.03.2021.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. R. R. nõue rahuldada.**
- 2. Välja mõista J.R.lt R.R. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi üüri- ja kõrvalkultude võlg 2064,74 eurot (kaks tuhat kuuskümmend neli eurot 74 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.

Kui komisjon avalduse rahuldab, võib teine pool 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. Avaldusel 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.

Avaldaja avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile 25.01.21 esitatud avalduse kohaselt sõlmisid avaldaja R.R. üürileandjana ja vastustaja J.R. üürnikuna 15.10.18 Tallinnas xxx asuva eluruumi üürimiseks tähtajatu lepingu. Üürnik kohustus tasuma üürileandjale igakuiselt üüri 370 eurot, samuti igakuised korteri kõrvalkulud, s.o tasu elektrienergia, vee ja kanalisatsiooni, kütte ja prügiveo eest ning muude kommunaalteenuste eest (v.a. remonditasud) ning eraldi vastavalt teenusepakkujaga kokkulepitule tasu lauatelefonil ja internetiteenuse eest. Lepingul allkirjastamisel tasus üürnik tagatisraha 350 eurot.

Üürnikul tekkisid makseraskused 2020.a kevadel, mille tõttu ei olnud ta võimeline täitma oma üürilepingust tulenevaid kohustusi. Üürileandja hoiatas 23.06.20 üürnikku, et juhul, kui üürnik ei likvideeri oma võlgnevusi, lõpetab üürileandja lepingu. Üürileandja edastas

28.07.20 täiendava hoiatuse, milles teatas, et juhul kui võlga ei likvideerita, lõpeb leping 09.08.20.

Üürniku esindaja edastas seoses üürilepingu ülesütlemisega üürileandjale vastuse, milles oli seisukohal, et ülesütlemise avaldus on tühine ning üürileandja poolt nõutav summa on põhjendamatu.

Üürileandja esindaja edastas 24.09.20 üürnikule uue ülesütlemise avalduse koos nõudega tasuda võlg 24.09.20 seisuga 1849,81 eurot; koos nõudega edastati üürnikule detailne laekumiste ja võlgnevuste koondtabel, milles olid välja toodud kõik maksmisele kuuluvad kommunaal- ja elektrikulud, üürilepingu jooksul toimunud laekumised ja üürniku võlg.

Üürniku esindaja 02.10.20 vastuses üürnik nõustus üürilepingu ülesütlemise avaldusega, kuid ei nõustunud võlgnevuse summaga; üürnik oli seisukohal, et võlg oli 02.10.20 seisuga 1309,81 eurot; üürnik tegi ettepaneku tasuda võlgnevus osade kaupa ja tasaarveldada üüri ettemaks ja tagatisraha tasumisele kuuluvate summadega. Üürileandja selle ettepanekuga ei nõustunud.

Selle peale üürniku esindaja soovitas üürnikule tasuda olemasolev võlg, kuid üürnik leidis, et üürileandjal on vaja võlasumma 1308 euro kujunemist põhjendada, millele üürileandja omakorda vastas, et üürnikule on juba kõike maksimaalselt detailselt selgitatud.

Üürnik ja üürileandja allkirjastasid 16.11.20 korteri üleandmise ja vastuvõtmise akti, millega üürnik andis eluruumi valduse üürileandjale üle.

Üürileandja tugineb nõude esitamisel võlaõigusseaduse (VÕS) §-dele 271 ja 292 lg 1 ja pooltevahelisele üürilepingule. Avalduse kohaselt oli eluruumi tagastamisel (16.11.20) üürniku võlg kokku 2414,74 eurot (lisab võla arvestuse tabeli kujul), mis koosneb osaliselt tasumata üürist, tasumata kommunaalkuludest ja elektriarvetest.

Üürivõla põhjendus. Lepingu kehtivuse perioodiks oli 15.10.18 - 16.11.20 (25 kuud), üüri suurus 370 eurot kuus. Seega pidi üürnik üürilepingu perioodi jooksul tasuma $25 \times 370 = 9250$ eurot. Kuna üürnik on ühekordselt tasunud remondikulu 24 eurot, väheneb makstatulnud summa selle võrra ja lõplikuks summaks kujuneb $9250 - 24 = 9226$ eurot. Üürnikult laekus kokku 7026 eurot (tagasimaksed arvestatud, lisab pangakonto väljavõtted). Seega on üürivõlg $9226 - 7026 = 2200$ eurot.

Kommunaalkulude võla põhjendus. Lepingu kehtivuse perioodi kommunaalmaksete summa oli 2067,34 eurot. Üürnikult laekus 2045,23 eurot (pangakonto väljavõtted lisatud). Seega on kommunaalmaksete võlg $2067,34 - 2045,23 = 22,11$ eurot. Üürnikul on kõik kommunaalmaksete arved olemas.

Võlg elektri eest. Lepingu kehtivuse perioodi elektriarvete summa oli 254,63 eurot. Üürnik on maksnud otse elektriteenuse osutajale 62 eurot. Seega on võlg elektri eest kokku $254,63 - 62 = 192,63$ eurot. Üürnikul on kõik arved elektriteenuse eest olemas.

Kokku oli üürniku võlg korteri valduse üleandmise hetkel $2200 + 22,11 + 192,63 = 2414,74$ eurot. Üürileandja tasaarvestas oma nõude osaliselt üürniku makstud tagatisrahaga. Seega on üürniku võlg kokku $2414,74 - 350 = 2064,74$ eurot.

Eeltoodust tulenevalt palub üürileandja mõista J.R.lt R.R. kasuks välja võla 2064,74 eurot.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Täiendavalt selgitas, et alates jaanuarist 2019, kui vastustaja hakkas maksuma üüri 350 eurot kuus, helistas avaldaja talle korduvalt ja käis ka kohapeal ning palus vähem makstu ära maksta. Vastustaja selgeid vastuseid ega põhjendusi ei andnud, lubas ära

maksta, kui rohkem raha saab. Kõrvalkulude eest pidi vastustaja maksma arvete alusel, kõik arved on vastustajale edastatud. Kõik vastustaja makstu kajastub pangaarvetel.

Vastustaja vastus

Vastustaja J.R. kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 77); kutse võttis vastustaja nimel kohtutäiturilt 04.03.21 asukohas xxx Tallinn vastu vastustaja elukaaslane S.L. (menetlusedokumentide kättetoimetamise akt, tlk 80). Koos kutsega saadeti vastustajale ka avaldaja avaldus koos lisadega ja anti talle võimalus nõudele hiljemalt 25.03.21 vastamiseks. Vastustaja komisjonile midagi ei vastanud.

Üürikomisjoni istungile vastustaja ei ilmunud, ilmumata jätmise mõjuvatest põhjustest komisjonile ei teatanud.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära istungile ilmunud üüri vaidluse poole seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja avaldus tuleb rahuldada. Üürikomisjon juhindub oma otsuse tegemisel üüri vaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvide 12 lg 5, 17 ja 19 – 22.

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite ja istungil antud seletuste põhjal kindlaks, et avaldaja R.R. üüri leandjana ja vastustaja J.R. üürnikuna sõlmisid 15.10.18 üürilepingu, mille esemeks oli Tallinnas xxx asuv 2-toaline möbleeritud eluruum pindalaga 44,5 m² (üürileping, tlk 3-4). Üürnik kohustus tasuma igakuiselt üüri 370 eurot jooksva kuu 15. kuupäevaks üürileandja pangaarvele (leping p-d 2.1, 2.6). Lisaks üürile kohustus üürnik tasuma üürileandjale kõrvalkulud, so tasu elektrienergia, vee ja kanalisatsiooni, kütte ja prügiveo eest ning muude kommunaalteenuste eest (välja arvatud rida „remonditasud“); kõrvalkulude suurus määratakse igakuiselt lähtudes arvestite näitudest ja teenusepakkujate esitatud arvetest (lepingu p 2.4). Eelmise kuu kõrvalkulude eest tuli tasuda järgmise kuu 15. kuupäevaks; üürileandja pidi teatama tasumisele kuuluvate kõrvalkulude summa hiljemalt järgneva kuu 15. kuupäevaks, lisades teatele arvete koopiad (lepingu p 2.8). Leping sõlmiti tähtaega määramata (lepingu p 1.3).

Üürnik kohustus maksma lepingu allkirjastamise päeval üürileandjale tagatisraha 350 eurot, mis tuli tagastada kahe kuu jooksul lepingu lõppemise päevast arvates, kui üürileandjal ei ole üürniku vastu rahalisi nõudeid (lepingu p 2.3). Vaidlust ei ole, et üürnik tagatisraha maksis.

Üürileandja määras 23.06.20 saadetud e-kirjas (tlk 13/pöördel) üürnikule tähtaja võla tasumiseks hiljemalt 01.07.20 ja teatas, et võla mittetasumisel loeb ta üürilepingu lõpetatuks ja annab avalduse üürikomisjoni; samas kirjas juhtis ta üürniku tähelepanu, et too on alates teisest üürimaksest tasunud üüri lepingus kokkulepitud 370 euro asemel 350 eurot kuus, mistõttu, kui üürnik ei tasu võlga 01.07.20, nõuab ta vähemakstud üüri tasumist; üürniku võla suuruse märkis üürileandja kirja saatmise päeva seisuga järgmiselt: üür 350 eurot, kommunaalkulud 79,76 + 69 eurot, elekter 10,67 + 10,76 eurot, kõik kokku 520,19 eurot.

Üürnik vastas 24.06.20, et saab maksta 08.07.20 ning et kuna üürnikul on alla aastane laps, ei tohi üürileandja üürilepingut lõpetada (e-kirjad, tlk 14).

23.07.20 vahetatud e-kirjadest nähtub, et üürileandja teatas üürnikule võla suuruse (kommunaalid 79,76 + 68,85 eurot, elekter 40,33 eurot, kahe kuu üür 700 eurot) ja andis täht-

aja tasumiseks 01.08.20; üürnik vastas, et kokkulepe oli maksta 08.08.20 ja 01.08.20 ei ole millegi eest maksta (e-kirjad, tlk 14/pöördel).

Üürileandja teatas 28.07.20 üürnikule, et juhul kui 08.08.20 ei ole võlg tasutud, lõpetab ta üürnikuga üürilepingu põhjusel, et üürnik on viivitanud tasumisega kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval ning nii üüri kui ka kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva summa. Samas kirjas esitas üürileandja ka üürniku võla kokkuvõtte (mai üür 370 eurot, juuli üür 370 eurot, alates 15.11.18 vähem makstud üür kokku 380 eurot; kommunaalkulud veebruari 2019 eest 73,94 eurot, aprilli 2020 eest 79,76 eurot ja juuni 2020 eest 68,85 eurot; elektri eest 188,50 eurot; kõik kokku 1531 eurot) ja andis tasumiseks tähtaja 08.08.20 ning hoiatas, et selleks tähtajaks mittetasumisel peab korter olema vabastatud ja võtmed tagastatud 09.08.20 (e-kiri, tlk 15).

Poolete vahel 04.08.20 – 06.08.20 vahetatud e-kirjadest nähtub, et üürileandja tuletas 04.08.20 üürnikule meelde 28.07.20 kirja sisu ja selles antud tähtaega 08.08.20; üürnik vastas samal päeval, et üürileandja peaks lepingu lõpetamisest vähemalt ühe kuu ette teatama ja alla 3-aastase lapsega ei saa inimesi tänavale tõsta; üürileandja vastas, et üürnikku oli teavitatud juba 18.06.20 ning et lubatud päeval on ta kohal ja kui võlg pole tasutud või viivitatakse väljakolimise, läheb asi kohtutäiturile; üürnik teatas, et ta ei saa aru, kas leping lõpetatakse ka võla tasumise korral, et 18.06.20 ei ole ühtegi teadet lepingu lõpetamisest ning et ta maksab üürileandjale 950 eurot, mitte rohkem (tlk 15/pöördel – 16/pöördel).

Üürileandja teatas 10.08.20 üürnikule, et kuna laekunud on kokku 630 eurot, mis on alla poole üürniku võlast ja millele lisanduvad augusti üür ja kommunaalkulud, lõpetab ta üürilepingu juba eelnevalt nimetatud põhjustel ja annab tähtaja väljakolimiseks 17.08.20 (e-kiri, tlk 16/pöördel). Üürnik vastas 12.08.20, et võttis mõtlemisaega, aga kahjuks jääb leping jõusse (e-kiri, tlk 17).

Üürniku esindaja edastas 15.08.20 üürileandjale üürniku seisukoha seoses üürilepingu ülesütlemisega. Selles osundas ta asjaolule, et kuna üüripakkumises oli märgitud üüri suuruseks 350 eurot, tasuski üürnik igakuiselt üüri 350 eurot ja üürileandja aktsepteeris seda kuni 28.07.20, mil teatas, et üürnik on maksnud üüri vähem kokku 380 eurot; et üürnik tasus 07.08.20 kommunaalmaksete võla ja ekslikult ka vähemakstud üüri 380 eurot, kuid vaatamata sellele teatas üürileandja 10.08.20 üürilepingu lõpetamisest; et üürnikul ei ole üürileandja nimetatud suuruses võlga (üürnik on tasunud üüri 7386,92 eurot lepingu alusel maksta vaja olnud 7770 euro asemel, seega võlg saab olla kuni 383,03 eurot, mis võib olla põhjustatud ka igakuiselt 20 euro võrra vähem maksmisest, mida üürileandja teadis, kuid ei juhtunud sellele üürniku tähelepanu), mistõttu on üürilepingu ülesütlemine tühine; et kuna 383,08-eurone võlg ei ületa kahe kuu eest tasumisele kuuluvat summat, ei ole üürileandjal alust lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks VÕS § 316 lg 1 alusel (tasumisega viivitamine); et kuna üürileandja ülesütlemisavaldus ei vasta seaduse nõuetele (VÕS § 325 lg 1 ja 2), on ülesütlemine tühine ja üürileandjal ei ole alust nõuda ega üürnikul kohustust eluruumi 17.08.20 vabastada (tlk 18-19).

Üürileandja esindaja edastas 24.09.20 üürnikule ettepaneku 1849,81-eurose võla tasumiseks või oma seisukoha esitamiseks hiljemalt 02.10.20 ja ka üürilepingu korralise ülesütlemise teavituse, milles määras lepingu lõppemise päevaks 26.12.20 (tlk 23 – 30).

Üürniku esindaja vastas 02.10.20 üürilepingu ülesütlemise teatele, et pooltevaheline üürileping kuulub korraliselt lõpetamisele 25.12.20; võla osas selgitas, et üürnik on võlga vähendanud ja palub võimalust tasuda võla jääk 1309,81 eurot kirjaliku maksegraafiku

alusel igakuiselt 109,15 eurot ning tasaarvestada tasutud üüri ettemaks ja tagatisraha lepingu lõppemisel tasumisele kuuluvate summadega (e-kiri, tlk 42).

Üürileandja vastas üürniku pakkumisele, et ei saa nõustuda maksegraafikuga, sest selle täitmise tagamine pärast lepingu lõppemist on raske, mistõttu peab võlg olema tasutud 25.12.20; et tagatisraha tasaarveldamist saab kaaluda pärast eluruumi tagastamist ja ülevaatamist, kuid üüri ettemaksuga tasaarveldamine ei ole võimalik, sest üüri tasutakse järgneva kuu eest ja kui leping lõpeb detsembris, siis jaanuari eest muidugi maksuma ei pea (e-kiri, tlk 43-44).

Üürnik palus 22.10.20 põhjendada 1308-eurose võla kujunemist detailselt, st mille eest, kui palju, mis kuu eest (tlk 45).

Üürileandja vastas 04.11.20, et detailne võlaarvestus on esitatud pangaväljavõtete ja tabeli kujul 24.09.20; et võlg on 1849,81 eurot mitte 1308 eurot ja kuna järjekordne maksetähtaeg on möödunud, on üüri- ja kõrvalkulude võlg kokku 2328,49 eurot (tlk 46).

Üürnik tagastas 16.11.20 eluruumi üürileandjale akti alusel; akti kohaselt vastab eluruum üürilepingus toodud seisukorrale, pretensioone ei ole ning akti allkirjastamine ei vabasta üürnikku tasumata üürivõlast; akti olid märgitud ka möödikute näidud (akt, tlk 47).

Üürikomisjoni menetluses nõuab avaldaja vastustajalt üüri- ja kõrvalkulude võlga kokku 2064,74 eurot: üürivõlga 2200 eurot, kommunaalmakste võlga 22,11 eurot ja elektri eest 192,63 eurot, kokku 2414,74 eurot; tasaarveldades võla üürniku makstud 350-eurose tagatisrahaga, on võla jääk $2414,74 - 350 = 2064,74$ eurot. Vastustaja nõudele vastuväiteid ei esitanud.

Üürikomisjoni seisukoht võla väljamõistmise nõudes.

Vastavalt VÕS §-le 271 kohustub üürilepinguga üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksuma 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 § 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 § 82 lg 7 kohaselt muutub kohustus sissinõutavaks, 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.

Esitatud tõendite põhjal (üürileping, eluruumi üleandmise akt, pooltevaheline e-kirjavahetus, arved) loeb komisjon tõendatuks, et poolte vahel oli sõlmitud eluruumi üürileping, et eluruum oli antud vastustaja kasutusse, et ta elas selles, tarbis talle osutatud teenuseid ega ole teenuste osutamist või arvete saamist vaidlustanud. Kokku oli lepitud, et üürnik maksab ka kõrvalkulude eest. Vaidlust ei ole, et üürileping poolte vahel kestis alates 15.10.18 kuni 16.11.20.

Lähtudes lepingus kokku lepitud ühe kuu üürist (370€) ja lepingu kestusest (25 kuud), pidi vastustaja maksuma lepingu kestvuse ajal üüri kokku $370 \times 25 = 9250$ eurot. Avaldaja on üürivõla arvestamisel lähtunud ka sellest, et vastustaja tasus ühekordselt remondifondi makse 24 eurot, mida ta lepingu kohaselt tasuma ei pidanud ja vähendanud nõutavat üüri-

võlga selle summa võrra. Sellise arvestuse tulemusel pidi vastustaja tasuma üüri kokku $370 \times 25 - 24 = 9226$ eurot.

Üürilepingus kokkulepitu kohaselt pidi vastustaja kõrvalkulude eest maksuma teenusepakkujate arvete alusel. Avaldaja nõuab vastustajalt kõrvalkulude võlga xxx elamu korteriühistu arvete ja Eesti Energia arvete alusel.

Komisjonile esitatud korteriühistu arvete alusel novembrist 2018 kuni detsembrini 2020 (tlk 81-93, 123) ja avaldaja koostatud võlaarvestuse kohaselt (tlk 50-52) pidi vastustaja lepingu kestvuse ajal maksuma kõrvalkulusid kokku 2067,34 eurot.

Komisjonile esitatud Eesti Energia arvete alusel ajavahemikul novembrist 2018 kuni oktoobrini 2020 (tlk 94-113, 115-118) pidi vastustaja elektri eest maksuma 262,92 eurot. Avaldaja koostatud võlaarvestuse kohaselt (tlk 53-54) pidi vastustaja elektri tarbimise eest maksuma 254,63 eurot.

Kokku pidi vastustaja seega maksuma üüri ja arvete alusel kõrvalkulusid $9226 + 2067,34 + 262,92$ eurot = 11556,26 eurot.

Avaldaja kinnitusel ja tema koostatud võlaarvestuse kohaselt on vastustaja maksnud elektri eest üks kord, 62 eurot otse elektriettevõttele ning lepingu sõlmimisel tagatisraha 350 eurot.

Avaldaja pangakonto väljavõtetest (tlk 55-58) nähtuvalt on vastustajalt või tema eest (maksja oli S.L.) lepingu kehtivuse ajal laekunud $4557,92 + 4493,31 = 9051,23$ eurot.

Seega kokku on vastustaja lepingu alusel maksnud $62 + 350 + 9051,23 = 9463,23$ eurot.

Sellest tulenevalt on maksmata $11556,26 - 9463,23 = 2093,03$ eurot. Avaldaja nõuab vastustajalt võlga 2064,21 eurot.

Vastustaja nõuete osas komisjonile vastuväiteid ei ole esitanud.

Kuna eluruum vabastati 16.11.20 ning maksta tuli kuu 15. kuupäevaks, tulnuks kõik maksmata summad ära maksta hiljemalt 15.12.20. Avaldaja pangakonto väljavõtetest nähtub, et viimane makse on vastustajalt laekunud septembris 2020 (tlk 55-56). Kuna maksmiseks ettenähtud tähtajad on möödunud, kuid tõendeid maksmisest ei ole, on avaldajal õigus nõuda vastustajalt maksmise kohustuse täitmist.

Seega loeb komisjon kõige eelneva põhjal avaldaja nõuded põhjendatuks ja tõendatuks ning kuna nõuded on muutunud sissenõutavaks, tuleb need rahuldada. Komisjon mõistab vastustajalt avaldaja kasuks välja avaldaja nõutud üüri- ja kõrvalkulude võla 2064,74 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 kutsuti komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 77), mille võttis kohtutäituri käest 04.03.21 vastu vastustaja elukaaslane S.L. (tlk 80). Kutses oli vastustajat hoiatatud, et mõjuva põhjuseta istungile mitte ilmunisel võib komisjon lahendada asja ilma nende osavõtuta. Istungile vastustaja ei ilmunud ega teatanud mõjuvate põhjuste olemasolust istungilt puudumiseks. Avaldaja istungi edasilükkamiseks taotlust ei esitanud ja komisjon lahendas vaidluse vastustaja kohalolekuta.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni liige

Heli Hellamaa

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Anne Oad

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürikomisjoni liige

Mai Sõber

(allkirjastatud digitaalselt)