

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/51/22

17.10.2022, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis

Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.

Üürivaidlusasi

S.P. I. OÜ (registrikood xxx; avalduses märgitud aadress xxx, Tallinn; äriregistrisse kantud aadress xxx; avalduses märgitud e-posti aadress: [xxx](#); äriregistrisse kantud e-posti aadress: [xxx](#)) nõuded L. K. (ik xxx; elukoht xxx; e-post: [xxx](#)) vastu välja mõista temalt hüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi kahjustuste eest tagatisrahaga katmata osas, so 192,29 eurot, millele lisandub alates 30.07.22 viivis määras 0,068% tasumata summalt päevas kuni tasumiseni ning L.K. nõue S. P. I. OÜ vastu tagatisraha 400 euro tagastamiseks, millest võib maha arvestada kõrvalkulud 82,61 eurot, suitsuanduri hinna arve alusel, kardinat pesu eest 5 eurot ja vannitoa puhastuse eest 69,90 eurot.

Istungil osalenud isikud

Avaldaja S. P. I. OÜ seaduslik esindaja K. M., vastustaja L. K., tema nõustaja T. V.

Asja läbivaatamise kuupäev

04.10.22.

Resolutsioon

Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. S.P.I. OÜ nõuded rahuldada.
2. L. K. nõue jätta rahuldamata.
3. Välja mõista L. K.lt S.P.I. OÜ kasuks hüvitis xxx Tallinnas asuva eluruumi kahjustamise eest 192,29 eurot (ükssada üheksakümmend kaks eurot 29 senti).
4. Välja mõista L. K.lt S.P.I. OÜ kasuks viivis otsuse resolutsiooni p-s 3 nimetatud summa tasumisega viivitamise eest määras 0,068% tasumata summalt päevas alates 30.07.22 kuni tasumiseni.

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. 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 maa-kohtusse 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 03.08.22 esitatud avalduse kohaselt oli avaldaja S.P.I. OÜ ja vastustaja L. K. vahel vahemikus 25.01.21 – 30.06.22 sõlmitud üürileping xxx Tallinnas asuva eluruumi vastustajale üürile andmiseks. Vastustaja kohustus tasuma üüri 400 eurot kuus ning jätma tagatisraha 400 eurot. Eluruumi üleandmisel vastustajale sõlmiti 25.01.21 üleandmisakt, milles dokumenteeriti eluruumi seisukord üleandmise hetkel. Tähtajaline üürileping lõppes 30.06.22 tähtaja saabumisel. Avaldaja võttis eluruumi vastu 04.07.22 ning kohapeal sõlmiti vastuvõtmisakt, millega fikseeriti eluruumi seisukord vastuvõtmisel. Avaldaja ja vastustaja nõustusid vastuvõtmisaktis vastutuse jagamisega selliselt, et avaldaja kanda jäid kulud, mis tekkisid poolte hinnangul loomulikust kulumisest ja rikki läinud külmkapp ning vastustaja kanda jäid järgnevad kulutused: vannitoa koristuskulu ning kolme seina pahteldamine ja ülevärvimine vastavalt hinnapakumistele; kadunud suitsuanduri hüvitamine, elutoa kardina puhastamise kulu ja määratud madrasi asendamine vastavalt kokkuleppele; köögipõranda veekahjustuse hüvitanud kindlustuse omavastutus.

Üürniku kanda jäänud kulutused on põhjendatud järgnevalt:

1. Vannitoa seisund ei vastanud üleandmisaktis kirjeldatud seisundile - seinad ja eriti dušikabiin olid puhastamata. Üürileandja tellis puhastusteenuse, vastustaja nõustus koristusteenuse hüvitama.
2. Kõigil seintel oli kulumisjälgi, kuid enamiku sellest luges avaldaja loomulikuks kulumiseks. Kolmel seinal olid süvendid/kahjustused, mis läbisid värvikihti ja ulatusid krohvikihini või oli määrdumise pindala/intensiivsus nii suur, et seda ei saanud lugeda loomulikuks kulumiseks ning määrdumist ei olnud võimalik värvikihti kahjustamata maha pesta. Kahjustused on dokumenteeritud piltidega ja lisatud vastuvõtmisaktile. Avaldaja lasi kõik eluruumi seinad üle värvida ja vajadusel pahteldada. Nimetatud kolme seina värvimise ja pahteldamise kulu jäi poolte kokkuleppel vastustaja kanda.
3. Vastustaja sõnul läks suitsuandur kaduma väljakolimise käigus ja ta lubas hüvitada uue ostmise.
4. Elutoa kardinal oli valge plekk/käejalg, mille vastustaja oleks saanud lihtsa vaevaga pestes eemaldada, kuid ta jättis selle tegemata. Avaldaja võttis poolte kokkuleppel kardina ise alla, pesi ära ja triikis ning vastustaja kohustus töö 10 euroga hüvitama.
5. Madratisil olid suured plekid, mida oleks saanud vältida madratsikatte kasutamisega. Eluruumi üürnikule üleandmisel oli madratsikate madratisil peal, kuid nähtavasti oli üürnik selle eemaldanud. Plekke ei ole võimalik mõistliku pingutusega madratisilt välja pesta ning vastustaja nõustus hüvitama madrasi jääkväärtuse.
6. Vahemikus 09.06.22 – 13.06.22 ajal, mil vastustaja ei viibinud enda sõnul eluruumis, lõpetas külmkapp töötamise, sügavkülma sulas üles, vesi voolas köögipõrandale ja tekitas parketile ulatusliku veekahjustuse. Eluruumi tagastamisel tunnistas vastustaja, et külmkapi külmutusfunktsioon oli hakanud juba mõni nädal varem halvenema ning toidud olid hakanud seal riknema, kuid vastustaja jättis enda sõnul avaldaja sellest teavitamata, kuna üürileping oli niigi peatselt lõppemas ning tal oli plaanis välja kolida. Avaldaja hinnangul oleks saanud veekahjustust vältida, kui vastustaja oleks külmi häirest avaldajale teatanud ja avaldaja oleks saanud külmi asendada. Avaldaja hinnangul on ka ebatõenäoline, et vastustaja sügavkülma regulaarselt sulatas; seda tuleb teha iga 6 kuu tagant; regulaarsel sulatamisel oleks jää kogus olnud väiksem või olematu ega oleks külmi rikke korral sulades välja voolanud. Parketivahetuse hüvitas kindlustus, poolte kokkuleppel jäi vastustaja kanda kindlustuse omavastutus 200 eurot, avaldaja kanda uue külmi soetamine.

Pooled leppisid kokku, et nimetatud kulud tasaarveldatakse tagatisrahast, samuti pidi tagatisrahast maha arvestatama ka viimase (juuniku) kõrvalkulud. Kuna kõikide loetletud tööde maksumused ei olnud vastuvõtmisakti sõlmimise ajaks täpselt teada, lepiti kokku, et avaldaja võtab hinnapakumised ja esitab vastustajale, kuid vastustajal on õigus võtta ka ise hinnapakumised ning avaldaja peab lähtuma iga töö puhul odavaimast pakumisest. Avaldaja esitas vastustajale

kõik hinnapakkumised; vastustaja ise hinnapakkumisi ei küsinud. Avaldaja esitas 15.07.22 vastustajale lõpparve summas 192,29 eurot, milles sisaldus juba tasaarveldatud tagatisraha, määrates tasumise tähtajaks 29.07.22. Seega pidi vastustaja avaldajale tasuma veel lisaks 192,29 eurot. Vastustaja teatas 28.07.22, et keeldub arvet tasumast ning loeb oma kohustused täidetuks tagatisraha arvelt.

Arvele rakendub üürilepingus kokku lepitud viivis määras EURIBOR+24% aastas, mis on arvel ümardatud 0,07% päevas.

Üürikomisjonile avalduse esitamise seisuga on arve tasumata. Avaldaja palub vastustajalt välja mõista tagatisrahaga katmata nõuete katteks 192,29 eurot ja viivise määras 0,068% päevas alates 30.07.22 kuni nõude täieliku tasumiseni.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja esindaja kirjalikus avalduses esitatud nõuete ja põhjenduste juurde. Selgitas, et poolte vahel sõlmiti jaanuaris 2021 üheaastase tähtajaga eluruumi üürileping ja jaanuaris 2022 kuuekuulise tähtajaga eluruumi üürileping. Leping ja pooltevaheline üürisuhe lõppes 30.06.22. Eluruumi üürniku valdusesse üleandmisel jaanuaris 2021 vormistati sellekohane akt (aastaarv 2020 aktil on kirjaviga) ning akt vormistati ka 04.07.22 eluruumi üürileandjale tagastamisel. Avaldaja seletuste kohaselt oli eluruum läbinud kapitaalremondi 2020. aasta alguses ning eluruumi siseviimistlus ja sisustus on sellest ajast, st uus.

Kindlustuse omavastutuse 200 euro hüvitamist nõuab vastustajalt, kuna on seisukohal, et vastustaja üürnikuna vastutab põranda veekahjustuse eest, sest külmkapist vee väljavool, mis kahjustas põrandat, toimus eluruumi üürniku valduses olemise ajal; üürnik eluruumi valdajana vastutas eluruumi ja sisustuse seisukorra eest; kuigi üürnik eluruumi tagastamisel mainis varasematest häiretest külmiku töös, ei olnud ta varem sellest üürileandjale teatanud, mistõttu üürileandja ei saanud selles osas midagi ette võtta. Üürileandja sai külmkapi rikkest teada juuni 2022 keskpaigas, üürilepingu kehtivuse ajal (kuni 30.06.22) seda uuega ei asendanud.

Suitsuanduri hüvitamist nõuab, sest eluruumi tagastamisel eluruumis suitsuandurit ei olnud ja aktis lepitati kokku, et üürnik hüvitab maksumuse 25 eurot.

Kardina pesu hüvitamist nõuab, sest kardin oli määrdunud ja aktis lepitati kokku, et üürnik hüvitab kardina pesu maksumusena 10 eurot.

Madratsi eest nõutav hüvitis 58 eurot on madratsi jääkväärtus, üürile andmisel oli madrats uus ja puhas, üürilepingu lõppemisel oli madrats määrdunud ja tuli osta uus. Üürniku tõstatatud katemadratsi teemat ei pea asjassepuutuvaks, sest eluruumi üürnikule üleandmise aktist nähtuvalt anti üürniku kasutusse voodi ja madrats.

Seinte välimuse muutumise osas oli seisukohal, et muudatused ületavad harilikku kulumist – esikuseinal ukselangi juures värv kraabitud, sein määrdunud umbes $3 \times 5 = 15 \text{ cm}^2$ alal; esiku ja köögi vahelisel seinal 20 cm kõrgusel põrandast umbes ühe meetri pikkusel alal täkked ja värvikahjutused ning umbes ühe meetri kõrgusel põrandast 1mm sügavune ja 1,5cm läbimõõduga värvikihti läbiv täke; elutoa aknapoolse seina vastasseinal umbes ühe meetri kõrgusel põrandast 3-4 cm läbimõõduga määrdunud ala, lisaks värv maas ja aluskrohv katki - mistõttu on tegemist seinte kahjustamisega. Vastustajalt nõutava hüvitise arvutamisel lähtus üürniku rikutud seinte pindalast ($14,42 \text{ m}^2$) ja hinnapakkumisest, nõuab hüvitist 147,08 eurot. Üürnik omapoolselt hinnapakkumist üürileandjale ei esitanud.

Vannitoa puhastuse hüvitamisele (69,60 eurot) üürnik vastu ei ole vaielnud. Maksmata kõrvalkulud 82,61 eurot tasaarveldas avaldaja tagatisrahaga.

Viivist nõuab avaldaja üürilepingu p 6.2 alusel määras 0,068% tasumata summalt päevas alates 30.07.22. Selgitas, et arve 192,29 euro tasumiseks esitas ta vastustajale 15.07.22, määrates tasumise tähtajaks 14 päeva, so 29.07.22.

Vastustaja vastus ja nõue

Vastustaja L. K. vastas 11.08.22 komisjonile nõude osas kirjalikult. Vastuse kohaselt sõlmiti avaldaja ja vastustaja vahel 24.01.21 üürileping tähtajaga üks aasta. Kuigi oli kokku lepitud lepingu pikendamise võimaluses, avaldaja ei pikendanud üürilepingut, vaid sõlmis uue üürilepingu, millesse pandi juba sisse p-i 5.2.2 alapunkt q (üürniku kohustus taastada lepingu lõppemisel eluruumi ja sisustuse seisukord lepingu sõlmimisel olnud tasemel). Avaldaja ei teatanud vastustajale, et lepingu sisu muudetakse. Samas, vastustaja möönab, et lepinguga põhjalikult tutvumata jätmine ei vabasta teda lepingust tulenevast vastutusest. Uue sisuga tähtajaline

üürileping sõlmiti 24.01.22, leping lõppes 30.06.22. Eluruumi vastustajale üleandmisel sõlmiti 25.01.21 üleandmisakt, milles dokumenteeriti eluruumi seisukord üleandmise hetkel. Vastustaja allkirjastas selle, kuid tõdeb, et ei tutvunud asjade ega korteri (sh seinte) seisundiga sellise põhjalikkusega, et saaks kindlalt väita, et juba tollel hetkel ei olnud seinte värvis puudusi. Eluruumi võttis avaldaja vastustajalt vastu 04.07.22. Avaldaja survestas vastustajat vastuvõtuakti allkirjastama.

Vastustaja ei nõustu avaldaja avaldusega ja esitatud kahju hüvitamise nõudega ning vaidleb sellele vastu. Leiab, et ta ei vastuta põranda vahetuse omaniku omavastutuse summa ulatuses. Avaldaja tugines vastustajaga põranda vahetuse osas suheldes üürilepingu p-i 5.2.2 alapunktile q (lepingu lõppemisel peab üürnik taastama eluruumi ja sisustuse seisukorra lepingu sõlmimisel olnud seisundis). Vastustaja hinnangul on kõnealune lepingutingimus vastuolus võlaõiguseaduse (VÕS) § 334 lõikega 2¹, mis annab võimaluse kokku leppida, et eluruum tagastatakse üürileandjale hariliku kulumise või halvenemise jälgedeta või et üürnik kannab selleks vajalikud ja mõistlikud kulud, kuid see ei kohaldu asjadele, mille üürileandja on andnud koos ruumidega üürniku kasutusse. Seega lepingu p 5.2.2 alapunkt q kohaselt saaks avaldaja justkui nõuda vastustajalt sisustuse kulumise hüvitamist, kuid VÕS § 334 lg 2¹ välistab sisustuse kulumise või halvenemise hüvitamise. Kuna põranda kahjustus tekkis külmkapi rikkedest, mille eest vastustaja ei vastuta, ei saa avaldaja põranda vahetuse eest nõutavat omaniku omavastutust vastustajalt sisse nõuda. Vastustaja hinnangul ei ole täidetud kahju hüvitamise eeldused, osundab VÕS § 115 lg 1, 127 lg 1, lg 3 ja lg 4. Juhib tähelepanu, et VÕS § 127 lg-st 1 tulenevalt on lepingu rikkumise korral kahju hüvitamise eesmärgiks kahju kandnud isiku asetamine olukorda, milles ta oleks olnud, kui lepingut ei oleks rikutud, kui kahju hüvitamine ei tohi olla kannatanu rikastumise allikaks (osundab Riigikohtu 18. juuni 2008. a otsuse tsiviilasjas nr 3-2-1-45-08, p 16). Märgeb, et kahju hüvitamist saab nõuda, kui on täidetud järgmised eeldused: kohustust on rikutud (VÕS § 115 lg 1), rikkunud pool vastutab kohustuse rikkumise eest (VÕS § 115 lg 1), st rikkumine ei ole vabandata (VÕS § 103 lg 1), teisele poolele on tekkinud kahju (VÕS § 127 lg 1, § 128), kahju on hõlmatud rikutud kohustuse kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2) ning rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4). Vastustaja hinnangul avaldaja ei ole välja toonud, millist kohustust on vastustaja rikkunud, et kahju ära hoida; väide, et vastustaja ei sulatanud iga 6 kuu tagant sügavkülmikus jääd, ei ole tõendatud. Vastustaja puhastas 2021. a detsembris sügavkülmiku, sest see oli jäätunud, pärast seda töötas sügavkülmik suveni laitmatult. Seadmete kasutusjuhendeid vastustajale ei antud. Vastustaja ei ole avaldajale öelnud, et külmkapi töös olid juba varasemalt häired. On seisukohal, et külmkappi ta rikkunud ei ole ning tema ainuke nn rikkumine on selles, et ta ei viibinud korteris 24/7, vaid läks nädalavahetuseks ära, seega tema teo ja külmkapist voolanud veest tekkinud põranda kahjustuse vahel põhjuslikku seost ei ole, mistõttu ta ei vastuta tekkinud kahjustuse eest ega pea selle eest tasuma.

Üleandmisaktis märgitud nõuded on vastustaja hinnangul samuti põhjendamata ja ülepaisutatud. Vastustaja märgeb, et allkirjastades 04.07.22 akti, vaidles ta sellele vastu ja allkirjastas vaid seetõttu, et ei soovinud avaldajaga vaielda. Avaldaja lubas, et tema nõuded piirnevadki üksnes tagatisraha ulatusega ja midagi juurde maksta ei tule. Avaldaja püüdis vastustajat survestada, jättes mulje, et ta igal juhul võidab vaidluse ja see võib minna kallimaks maksma. Samuti oli vastustaja juba valmis selleks, et talle ei maksta tagatisraha tagasi ning oli sellega leppinud. Lapseootuse tõttu ei olnud vastustaja võimeline avaldajaga vaidlema.

Vastustaja märgeb, et avaldaja väide vastustaja nõustumisest tasuda suitsuanduri eest on ebaõige. Vastustajal on suitsuandur alles, kuid avaldaja ei ole seda küsinud, vaid esitas nõude 25 eurot, mis on ülepaisutatud. Avaldaja väide, et suitsuandur läks kolimisel kaduma, ei ole õige. Vastustaja ei kasutanud avaldaja suitsuandurit, vaid vaegkuuljatele mõeldut, mille ostis ise. Vana anduri võttis vastustaja kolimisel kogemata kaasa ja oli hiljem nõus avaldajale selle tagastama, kuid avaldaja ei soovinud, vaid soovis osta uut.

Suitsuandurite hinnad algavad ca 8 eurost ning ei ole usutav, et avaldaja ostis üürikorterisse kalli suitsuanduri. Ka kardina pesu kodustes tingimustes ei saa maksta 10 eurot; keemiline puhastus

maksab 11,90 eurot (SOL pesumajas), voodipesu pesemine ja triikimine pesumajas on 4,50 eurot/kg.

Madratsi osas vastustaja ei nõustu, et plekid on tema tekitatud. Kattemadratsit üürikorteris ei olnud ning vastustaja ostis selle oma raha eest. Vastustaja kasutas madratsil oma kattemadratsit, mistõttu ei saanud madrats määruda vastustaja tegevuse tõttu. Avaldaja saatis enne akti allkirjastamist „akti mustandi“ (lisab vastusele), milles ei olnud madratsi plekke märgitud ning ei nõutud madratsi jääkväärtuse tasumist. Seda nõuet hakkas avaldaja esitama kohapeal korteri üleandmisel.

Samuti ei nõustu vastustaja nõudega hüvitada korteri seinte värvimise kulu ja avaldaja nõutud summas. Vastustajale jääb arusaamatuks, et kui avaldaja väitel on kõigil seintel kulumisjäljed ja enamiku neist lugesi ta loomulikuks kulumiseks, siis mingid jäljed ei ole loomuliku kulu laadi ning nende eest nõuab põhjendamata suurt kahju hüvitamist. Vastustaja seab kahtluse alla seinte krohvimise ja värvimise hinnapakumise ettevõttelt AadeNauer OÜ, sest kodulehel ei leidu viidet, et ettevõtte teeks seinte krohvimise ja värvimise töid. Avaldaja esitatud arvelt ei nähtu, kui palju maksab materjal, kui suur on tööjõukulu, kui palju ruutmeetreid hakatakse värvima. Vastustaja hinnangul ei ole avaldaja tõendanud, et korteri seintel olevad kahjustused on tingitud vastustaja tegevusest. Just vastustaja märkas täkked seintes, mille tõttu läks avaldaja eelmise üürnikuga üürikomisjon, vastustaja ei ole kindel, et seintel tekkinud nn kahjustused ei olnud olemas juba korterisse kolimisel, kuna ta ei pööranud sellistele asjadele tähelepanu ja ei osanud eeldada, et avaldaja hakkab hiljem arveid esitama. Toob näiteks seina, mille juures seisis voodi – voodi oli paigutatud seina äärde juba avaldaja enda poolt, seega pidanuks avaldaja mõistma, et kui voodi asetseb seina ääres, siis värv kulub ja ka krohvi sisse võivad jääda täkked. Kirjavahetuses kirjutas avaldaja, et seinu jupikaupa ei värvita, et kui sein on kahjustunud, siis on vaja üle värvida terve sein. Avaldaja nõuab vastustajalt 14,42 m² värvimise kulu, kuid voodi kõrval oleval seinal on väike kahjustus ja voodi oli seina äärde paigutanud avaldaja. Kuigi avaldaja on vastustajale avaldanud, et seinu jupikaupa ei värvita, siis arvestades, et elutoa sein oli rikutud veekahjustuse tagajärjel, mis niikuinii värviti üle ja seda oleks tehtud ka juhul, kui poleks vastustajale etteheidetavaid kahjustusi.

Vastustaja jaoks on see esimene üürilepingu ja üürimise kogemus, mistõttu ei osanud ta kõike fikseerida, et kindlustada end tulevikuks, samas avaldaja on juba kogunud üürileandja. Vastustaja hinnangul on kõik avaldaja esitatud summad ülepaisutatud või näilikud, sooviga teha vastustaja arvel remont osas, mida ei tasu kindlustus ega korteriühistu.

Vastustaja ei nõustu üleandmisaktis esitatud summadega ega ka kahju hüvitamise nõudega ning leiab, et avaldajal on õigus tagatisrahast maha võtta suitsuanduri summa arve alusel ning kardina pesu eest mitte rohkem kui 5 eurot ja ülejäänud tagatisraha summa peaks olema tagastatud vastustajale. Vastustaja on nõus, et tagatisrahast arvestab avaldaja maha ka kõrvalkulud. Põranda vahetuse omavastutuse summa peab kandma avaldaja ise, kuna vastustaja ei vastuta külmkapi rikke eest. Eeltoodust tulenevalt palub vastustaja jätta avalduse rahuldamata ja jätta kõik menetluskulud avaldaja kanda ning avaldajalt välja mõista tagatisraha, millest võib maha arvestada kõrvalkulud, suitsuanduri hinna (arve esitamisel) ja kardinade pesu eest 5 eurot.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja avaldaja nõuetele osaliselt vastu ja esitas omapoolse nõude avaldaja vastu. Nõuab avaldajalt tagatisraha 400 euro tagastamist, millest võib maha arvestada kõrvalkulud 82,61 eurot, suitsuanduri maksumuse arve alusel, kardinade pesu eest 5 eurot ja vannitoa puhastuse eest 69,90 eurot.

Kindlustuse omavastutuse hüvitamise nõudele vaidles vastu, sest oli seisukohal, et ta põranda kahjustamise eest ei vastuta. Väitis, et kuni kõnealuse vahejuhtumini ei olnud külmkapi töös probleeme ning vastupidist ei ole ta väitnud üürileandjale ka 04.07.22; sulatas külmkappi regulaarselt, viimane kord oli detsembris 2021. Selgitas, et oli ajavahemikul 09.-13.06.22 kodust ära, naasis 13.06.22 hilisõhtul, 14.06.22 varahommikul märkas, et külmkapis ei ole valgust, kapi all on vesi ja kapis olnud toit riknenud ning teatas kohe kapi rikkest ja põranda kahjustumisest üürileandjale. Oli kuni üürilepingu lõppemiseni ilma külmkapita.

Suitsuanduri maksumuse hüvitamisele vastu ei vaielnud, kuid soovis nõutava 25-eurose maksumuse tõendamiseks näha arvet.

Kardina pesu hüvitamisele vastu ei vaielnud, kuid leidis, et 10-eurone nõue on ülepaisutatud ja põhjendatud hüvitis oleks 5 eurot.

Madratsi eest nõutava hüvitisega 58 eurot nõus ei olnud, jäi seisukohale, et ei ole madratsit rikkunud, kuna kohe üürilepingu alguses ostis madratsile peale katteradratsi ja kasutas seda kogu lepingu kehtivuse ajal.

Seinte välimuse muutumise osas oli seisukohal, et muutused seintel tuleb lugeda harilikuks kulumiseks, sest eluruumil olid valged seinad; nii näiteks võis ukselungi läheduses riivata seinu sisenemisel-väljumisel üleriietega, seinu alaosa vastu puutus tolmuimeja kasutamisel selle juhe, elutoa seinu ääres oli juba eluruumi kolimisel voodi, mis puutus ka vastu seinu. Vastustaja väitel ta lepingu kestel ega selle lõppemisel seinu puhastada ei proovinud, omapoolset hinnapakumist ei küsinud, sest eeldas, et tagatisraha katab kõik kulud.

Vannitoa puhastuse maksumuse 69,60 euro hüvitamisele vastu ei vaielnud. Viivisenõudele vastu ei vaielnud.

Möönis, et allkirjastas 04.07.22 eluruumi üleandmise akti, sest soovis hoiduda konfliktist üürileandjaga ning eeldas ja arvestas, et tagatisraha katab kõik vajaminevad kulud ja tagatisraha ta tagasi ei saa.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja nõuded tuleb rahuldada ja vastustaja vastunõue tuleb jätta rahuldamata.

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

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite põhjal kindlaks, et avaldaja S.P.I. OÜ, juhatuse liikme K. M. isikus üürileandjana ja vastustaja L. K. üürnikuna allkirjastasid jaanuaris 2021 (vastavalt 24.01.21 ja 25.01.21) üürilepingu Tallinnas xxx asuva korteri koos mööbli ja vallasvaraga üürnikule üheks aastaks, so kuni 24.01.22, eluruumina kasutada andmiseks (üürileping, tlk 4-9). Lepingu p 9.1 kohaselt sai lepingut pikendada vastastikusel kokkuleppel ja ühe aasta kaupa.

Avaldaja üürileandjana ja vastustaja üürnikuna allkirjastasid jaanuaris 2022 (vastavalt 07.01.22 ja 09.01.22) üürilepingu Tallinnas xxx asuva korteri koos mööbli ja vallasvaraga üürnikule kuueks kuuks, so kuni 30.06.22, eluruumina kasutada andmiseks (üürileping, tlk 10-15). Lepingu p-s 1.3 kokkulepitu kohaselt antakse eluruum üürnikule üle üleandmis-vastuvõtmisaktiga.

Üüri suuruseks lepiti kokku 400 eurot kuus, mis tuli tasuda igakuiselt ettemaksuna jooksva kuu 10. kuupäevaks (üürilepingu p-d 3.1, 3.4), lisaks üürile kohustus üürnik tasuma kõrvalkulude ja üürniku teenuste eest (üürilepingu p-d 3.6, 3.6.1.3.6.2, 3.7, 3.8). Üürnik kohustus maksta tagatisraha 400 eurot (p 4.1).

Lepingu p-s 5.1.3. kinnitas üürnik, et ta on eluruumi ja sellega koos üleantava sisustuse üle vaadanud ning need on seisukorras, mis võimaldavad nende sihtotstarbelist kasutamist; eluruum on korras, seal on funktsioneerivad veevõrk, küttesüsteem ja elektrisüsteemid ning üürnikul puuduvad pretensioonid seoses eluruumi ja selle sisustusega.

Lepingu p-s 5.2.2 kohustus üürnik säilitama eluruumi vähemalt üürnikule üleandmise hetkel olnud seisundis kogu lepingu kehtivuse ajal, arvestades loomulikku kulumist; kasutama eluruumi, selle sisustust ja üldkasutatavaid ruume hoolikalt ja heaperemehelikult vastavalt nende sihtotstarbele, hoidma need puhtad ning heas seisukorras, teavitama üürileandjat esimesel võimalusel mis tahes puudusest eluruumis, kahju tekkimisest või nende tekkimise ohust ning võtma kohe tarvitusele abinõud nende kõrvaldamiseks, et vältida kahju tekkimist või suurenemist; kõrvaldama omal kulul lepingu objekti puudused, mida saab kõrvaldada harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega; hüvitama enda või tema poolt eluruumi majutatud isikute süül tekitatud kahju; lepingu lõppemisel taastama eluruumi ja selle sisustuse seisukorra samal tasemel nagu see oli lepingu sõlmimisel, vabastama eluruumi ning andma selle üürileandjale koristatult üle.

Lepingu p 6.2 sätestab, et maksekohustusega viivitamisel kohustub üürnik tasuma viivist määras EURIBOR + 24% aastas.

Poolte vahel 25.01.21 allkirjastatud akti (tlk 16-17, tõlge eesti keelde tlk 134) kohaselt andis üürileandja puhta ja tehniliselt korras seadmetega lepingu eseme ja võtmed üürnikule üle; akti kohaselt oli eluruumi üldine seisukord puhas ja uus, lõhn puudus; seinad, ukсед, aknad, lagi uued. Aktis olid loetletud üürnikule üleantavad asjad, nende seisukord ja hüvitamise summad ning veemõõtjate näidud. Aktile olid lisatud fotod eluruumist koos sisustusega (tlk 18 – 41).

Üürnik teatas 31.01.21 üürileandjale, et märkas ühel seinal voodi juures midagi, mida oleks pidanud märkama lepingu allkirjastamisel aga ei osanud siis tähele panna ja et teatab igaks juhuks, et hiljem probleemi ei oleks; saadab ka pildi. Üürileandja palus saata suurema pildi märkides, et ei ole eelmisele üürnikule veel tagatisraha tagastanud, seega saab selle maha võtta (e-kirjad, tlk 116).

Üürnik teatas 28.10.21 üürileandjale raamiga pildi seinalt maha kukkumisest, lubas vaadata uue; üürileandja ei näinud selles probleemi (tlk 118).

Üürnik teatas 16.01.22 üürileandjale elutoa seina veekahjustusest, et vesi voolab voodi kohalt, asi on katuses/välisseinas, mis vihma läbi laseb ja saatis pildid. Üürileandja oma vastuses kinnitas, et tegu on veekahjustusega ning et ta võtab ühendust korteriühistu ja kindlustusega ning et katust saab tulla parandama, kui see on ära kuivanud ja et kindlustus hüvitab korteris vajalikud remonttööd (selle tegemiseks kaks võimalust: kas kogu seina ja lae remont kohe või pärast üürniku väljakolimist sõltuvalt kui suur kahjustus on ja kui palju häirib). Järgmise päeva e-kirjades arutlevad, millal katuseparandajad saaksid tulla olukorda fikseerima (e-kirjavahetus, tlk 120-121).

Üürnik teatas 03.03.22 üürileandjale, et sai pakkumise Nublu suitsuandurile ja küsis nõusolekut suitsuanduri asendamiseks; üürileandja vastas, et tema poolest on OK (e-kirjad, tlk 122).

Üürnik teatas 15.05.22 üürileandjale WC poti prill-laua logisemisest ja lahti tulemisest, üürileandja lubas selle juuni lõpus vastuvõtmise käigus üle vaadata; tundis huvi, kas üürnik on jätkuvalt ära kolimas (tlk 123).

14.-15.06.22 peetud e-kirjavahetuses teatas üürnik üürileandjale, et pärast mõnepäevast äraolekut koju naastes märkas, et külmkapp on töötamast lakanud ja vett välja ajanud, mis omakorda natuke parketti kahjustanud; kuna elab kuu lõpuni veel korteris, siis ilma külmikuta hakkama ei saa; et saadab pildid kahjustatud kohast. Üürileandja tundis huvi, kas parkett on jäädavalt kahjustunud; märkis, et peab siis tulema ja pildid tegema kindlustuse jaoks ning et tellib uue külmiku ära, aga tarnega läheb tavaliselt mõned päeva aega. Üürnik vastas, et kahjustatud kohad on veidi üleval nagu niiskuskahjustusega ikka ning leppisid kokku, et üürileandja tuleb olukorda koos kindlustuse esindajaga üle vaatama 15.06.22 kell 11.00.

Üürileandja tundis 16.06.22 huvi, kas külmkapp hakkas tööle, üürnik vastas, et ei ole jõudnud sellega tegelda, sest jäi haigeks (e-kirjavahetus, tlk 124 ja pöördel).

Üürnik teatas 26.06.22, et korter on koristatud ja nad on välja kolinud ning et kas homme oleks võimalik võtmed üle anda. 27.-29.06.22 arutlevad võimaliku kokkusaamise aja üle ega leia seda lähipäevil, lepivad kokku teisipäeva (05.07.22); üürileandja teatab, et korteri olukord tuleb fikseerida enne, kui ühistu alustab värvimistöödega, et oleks teada, milliste kahjustuste eest temalt raha küsitakse, et see siis tagatisrahast maha arvestada (mainib täket köögi seina juures); pakub, et läheb vaatab korteri üle, teeb vajadusel pildid ja saadab need üürnikule ning asjade osas, millega üürnik nõus ei ole, arutavad füüsilisel üleandmisel (e-kirjad, tlk 125/pöördel-126).

Üürileandja saatis 28.06.22 üürnikule vastuvõtmisakti mustandi, märkides et üürnik ei võtaks seda kui etteheiteid, sest pärast pikaajalist üürimist on paratamatult vaja teha lisatöid ja tagatisrahast mahaarvamiste tegemine on täiesti normaalne, kõigi üürnike järel on vaja midagi remon-

tida või koristada. Üürnik samal päeval saadetud vastuses nõustus vannitoa professionaalse puhastuse vajadusega; möönis, et elutoa nurki põhjalikult ei puhastanud ega näinud vaeva, sest arvestas kogu korteris parketi väljavahetamisega; teatas, et ei nõustu kindlustuse omavastutuse maksimisega seoses parketi veekahjustustega, sest see tekkis külmkapi ülessulamisest, mida üürnik ei oleks saanud kuidagi ära hoida. Üürileandja vastas, et kindlustuse omavastutuse peab tasuma üürnik, kuna kindlustuse puudumisel peaks üürnik taastama kogu eluruumi seisukorra oma kuludega; märkis, et veekahjustust parketile oleks saanud ära hoida, kui üürnik oleks olnud rikke tekkimise ajal kodus, seda omavastutus tähendabki; omavastutust ei pea tasuma, kui kindlustusjuhtum on põhjustatud kellegi kolmanda isiku hooletusest, näiteks mõne teise korteri elanik uputab alumise korruse naabri korterit; et kindlustus esitab üürileandjale omavastutuse kohta arve, mille ta saadab edasi; lisaks osundas üürilepingu p 5.2.2 alapunktidele c ja q (üürniku kohustus säilitada eluruumi selle talle üleandmise hetkel olnud seisundis ja lepingu lõppemisel taastada eluruumi ja sisustuse seisukord lepingu sõlmimisel olnud tasemel), mis on kooskõlas ka võlaõigusseaduse § 334 sätestatuga (üürniku kohustus tagastada üüritud asi lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis; üleandmisakti olemasolul eeldatakse, et asi anti üle aktis toodud seisundis); väitis, et korteri üleandmine alguses seisukorras eeldab käesoleval juhul parketi väljavahetamist (kirjavahetus, tlk 125 ja pöördel.).

03.-04.07.22 leppisid kokku, et võtmete üleandmine toimub 04.07.22 kell 17:15 (tlk 128 ja pöördel).

Poolte vahel allkirjastati 04.07.22 vastuvõtmisakt koos fotodega (tlk 42 – 47). Aktis on märgitud sooja ja külma vee näidud ning selle kohaselt on eluruumi vastuvõtmisel tuvastatud järgmised puudused:

Vannituba - ebapiisavalt koristatud; tellida koristusteenus; maksumus vastavalt hinnapakumisele; vastutab üürnik.

Külmik - katki, ei külmuta; tellida uus külmik; maksumus 270 eurot; vastutab üürileandja.

Köögipõrand – veekahjustus, parkett vaja välja vahetada; maksumus 1086,96 eurot (omavastutus 200€); vastutab üürnik kindlustuse omavastutuse ulatuses.

Vannitoa dušš - värv maha kulunud, vaja osta uus ja välja vahetada; maksumus 25 eurot; vastutab üürileandja.

Elutoa pikk sein, aknapoolne sein ja köögi aknapoolne sein – vee- ja värvikahjustused; vaja üle värvida; maksumus vastavalt hinnapakumisele; vastutab korteriühistu.

Elutoa aknapoolse seina vastassein - värvi- ja krohvikahjustus; vaja pahteldada ja üle värvida; hind vastavalt hinnapakumisele; vastutab üürnik.

Esiku ja köögi vahelise vahekäigu sein – värvikahjustused; vaja üle värvida; maksumus vastavalt hinnapakumisele; vastutab üürnik.

Esikuseinad – värvikahjustused; vaja üle värvida; maksumus vastavalt hinnapakumisele; vastutab üürileandja.

Esikusein ukseingi juures – värvikahjustus; vaja üle värvida; maksumus vastavalt hinnapakumisele; vastutab üürnik.

Suitsuandur – puudub; vaja osta uus; maksumus 25 eurot; vastutab üürnik.

Elutoa kardin - parempoolsel kardinal valge plekk/käejälg; kardin vaja alla võtta ja pesta; maksumus 10 eurot; vastutab üürnik.

Madrats - suured plekid; madrats vaja asendada; maksumus 58 eurot; vastutab üürnik.

Üürileandja 05.07.22 üürnikule saadetud e-kirja kohaselt on 49 m² seina värvimisest üürniku osa 10-15 m² (lubas minna lähiajal täpselt üle mõõtma) ja arvestama peaks 80-100eurose maksumusega. Üürnik vastas, et eile ju vaadati üle ja piltide järgi ei ütleks küll, et üürniku osa on põhimõtteliselt terve tuba (10-15 m²), pigem maksimaalselt 2 m²; et piltidel on näha ainult mõned väikesed kohad, mille värvimise osa maksumus ei saa olla 80-100 eurot, et vaatas ka mujalt hindu ja on nõus maksuma maksimaalselt 5eurot/m², mitte rohkem.

Üürileandja omakorda vastas, et jupikaupa seinu ei värvita, jääb nähtav laik, värv pleegib ja värskelt peale kantud värv jääb teise tooniga - kui sein on kahjustunud, on vaja üle värvida terve

sein; selgitas, et tuleb võtta hinnapakumised koos pahteldamise, tasandamise ja materjalidega ning 5eurot/m² saab heal juhul värvimise ilma pahteldamiseta, tellija oma materjalidega; soovitas üürnikule võtta hinnapakumised Tallinnast koos materjalide, pahteldamise, tasandamise, PVC põrandaliistude demonteerimise, kahe kihti värvimise ning tööjärgse koristusega, värvimise mahuga 49m² viiendal korrusel - kui saab kirjeldatud tingimustel soodsama pakumise, tellib töö sealt (e-kirjavahetus, tlk 128).

Üürileandja edastas 06.07.22 üürnikule parandus- ja värvitööde arve selgitusega, et üürniku maksta jäävad kolm kahjustatud sein, mille pindala lubas lähapäevil ära mõõta (e-kiri, tlk 54, 55); 15.07.22 edastas lõpparve ja vannitoa puhastuse hinnapakumise (tlk 130, 48, 53).

Üürniku 28.07.22 üürileandjale saadetud e-kirja kohaselt (tlk 129/pöördel) ei ole ta lisaks tagatisele nõus 200 eurot juurde maksuma. Teatas, et ei ole ka parketi osas süüdi, kuna külmkapi rikke ajal ei olnud kodus, kuid ei hakanud 200 euro nimel vaidlema, sest see poleks olnud seda väärt ning et oli kokkulepe, et tagatisest tuleb ilusti välja ja ta tahtis asjaga ühele poole saada. Märkis ka, et kui üürnik esialgu ei olnud kohapeal nõus üleandmise akti allkirjastama, siis üürileandja survele pidas mõistlikuks see allkirjastada, kuigi hinnapakumisi seal ei olnud ja üürileandja rõhutas, et tuleb tagatisrahast välja, millega üürnik on ka arvestanud. Märgib, et värvimise raha 150 eurot ei ole kuigi mõistlik mõne määrdunud koha eest, sest arvestada tuleb ka loomulikku kulumist pikaajalise sees elamise korral täiesti valgete seinte puhul, nt esiku ukse juures ning et on nõus maksuma värvimise eest 15 eurot; lisab, et firma Aadenauer arve on kahtlane, sest kodulehel pole silpigi värvimiseteenusest. Selgitab, et oli nõus tagatisrahast loobuma seetõttu, et asjaga kiiresti ühele poole saada ja keskenduda oma uuele kodule, kuid juurde maksuma ei ole nõus; et üürileandjast oli inetu survestada üürnikku aktiga, kui ta seisis enda õiguse eest parketi osas, mistõttu pani üürileandja akti ka madratsi; et südametunnistuse olemasolu korral oleks üürileandjal parem nõudest loobuda, vastasel korral tuleb pöörduda üürikomisjoni.

Üürileandja 29.07.22 e-kirjas (tlk 129/pöördel) küsis, et mida tegi tema üürileandjana valesti või jättis tegemata, et peab parketivahetuse ja kolme kahjustatud sein pahteldamise ja värvimise kinni maksuma; et kui üürnik keeldub maksmast, siis see seisukoht tähendab sisuliselt, et üürileandja jättis mingi kohustuse täitmata, vastutab ja peab kõik kinni maksuma; et võibolla ta vastutab ja peab kõik kinni maksuma, aga las selle otsuse teeb üürikomisjon.

Üürnik oma vastuses (tlk 129) osundab võlaõigusseaduse §-dele 278 ja 279 ning märgib, et andis külmiku riknemisest teada kohe, kui sellest ise teada sai, st 14.06.22 ja kirjutas, et ilma külmikuta kuu lõpuni elada ei saa; et üürileandja eksis selle paragrahvi vastu, sest ei asendanud katkist külmikut uuega ning kuna külmik puudus terve selle aja, pidi üürnik süüa tellima ja leidma söömiseks muid võimalusi, mis on üsna kulukas, samuti riknes kogu külmiku sisu - kui selliseid alusetuid arveid esitama hakata, siis on üürnikul õigus esitada üürileandjale riknenud toidukaupade ja toidukullerite arved; et omaniku kohustus on millegi katkimineku korral tulla ja see asi mõistliku aja jooksul välja vahetada; kui korteri omanik on otsustanud kortereid üürima hakata, siis sellega võetakse ka vastutus; et teine lugu on üürniku poolse tahtliku lõhkumise ja lagastamisega; et leping kindlustusfirmaga on üürileandja ja kindlustuse kahepoolne asi ning millistel põhjendustel ja alustel puudutab see kolmandat isikut; et asi ei ole konkreetselt ainult külmikus ja laminaadis - üürnik oli valmis tagatisrahast loobuma, kuid kuna üürileandja nõuab lisaks tagatisele veel 200 eurot, tuleb kokku 600 eurot ja asi on juba selles, mille alusel ta seda summat nõuab; lisaks küsis üürnik, mis kindlustusega on tegu ja kuidas selline hind kujunes ning et tahaks selgust saada firma Aadenauer kohta, kust telliti sein värvimine.

Avaldaja edastas 01.08.22 vastustajale kindlustuse kuludokumendid, märkides et nüüd on edastatud kõik kuludokumendid, hinnapakumised ja arved ning kui üürnik jätkuvalt leiab, et ei maksa, tuleb minna vaidlusega üürikomisjoni (tlk 131, 49).

Üürikomisjoni menetluses nõuab avaldaja vastustajalt eluruumile tekitatud kahju hüvitamist. On seisukohal, et üürnik vastutab põranda kahjustumise eest ja kuna ka eluruumi seinte seisukord üürilepingu lõppemisel oli muutunud rohkem kui võiks harilikult lepingujärgse kasutamisega

kaasneda, on talle tekkinud kahju. Vastustaja vastu esitatud nõude aluseks on poolte vahel 04.07.22 vormistatud akt, milles lepiti kokku vastutuse jaotuses ja põhimõtetes. Nõuab vastustajalt tagatisrahaga katmata kulude hüvitamist. Kahju suuruse hindamisel tugineb 04.07.22 aktis kokkulepitule ja hinnapakumistele, nõuab vastustajalt hüvitist 192,29 eurot.

Vastustaja nõustus avaldaja nõudega osaliselt, kuid esitas ka omapoolse nõude tagatisraha tagastamiseks, millest oli nõus maha arvestama maksmata kõrvalkulud 82,61 eurot, suitsuanduri hinna arve alusel, kardinat pesu eest 5 eurot ja vannitoa puhastuse eest 69,90 eurot. Oli seisukohal, et põranda kahjustuse eest ta ei vastuta, sest külmkapp lakkas töötamast ootamatult ja temast sõltumatustel asjaoludel ning et seinte muutuse puhul on tegemist hariliku kulumisega; 04.07.22 aktis kokkulepitust taganemist põhjendas sellega, et allkirjastas akti avaldajapoolse surve tõttu eeldades, et tagatisraha katab kogu üürileandja kulu.

Komisjonile esitatud tõendite ning avaldaja ja vastustaja istungil antud seletuste põhjal ei ole vaidlust selles, et üürileping poolte vahel lõppes 30.06.22, et vastustaja makstud tagatisraha 400 eurot ei ole avaldaja talle tagastanud ning et vastustajal on maksmata kõrvalkulud 82,61 eurot.

VÕS § 276 lg 2 kohustab üürnikku kasutama üürile võetud asja hoolikalt. VÕS § 334 lõike 2 kohaselt vastutab üürnik üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine, kaotsimineku või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast või isikust, kellele ta asja kasutamise lepinguga kooskõlas üle andis. Üürnik ei vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega. Sama paragrahvi lõige 2¹ lubab (alates 14.01.21 kehtivas sõnastuses) kokku leppida ka selliselt, et pärast lepingu lõppemist tagastab üürnik eluruumi sellises seisundis, et sellelt on kõrvaldatud hariliku lepingujärgse kasutamisega tekkinud kulumine või halvenemine või kannab sellega seotud mõistlikud ja vajalikud kulud.

VÕS § 336 lg 1 kohustab üürileandjat kontrollima üüritud asja tagastamisel asja seisundit ja viivitamata teatama üürnikule asja puudustest, mille eest üürnik vastutab. Kui üürileandja seda ei tee, kaotab ta õigused, mis kuuluvad talle asja puudusest tulenevalt, välja arvatud juhul, kui tegemist on puudusega, mida ei saa tavalise ülevaatusega avastada.

VÕS § 101 lõike 1 p 3 kohaselt, kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja nõuda kahju hüvitamist.

VÕS § 127 lg 1 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.

VÕS § 128 lõiked 2 ja 3 sätestavad, et varaline kahju on eelkõige otsene varaline kahju ja saamata jäänud tulu ning otsene varaline kahju hõlmab eelkõige vara väärtuse või vara halvenemisest tekkinud väärtuse vähenemise, isegi kui see tekib tulevikus ning kahju tekitamisega seoses kantud või tulevikus kantavad mõistlikud kulud.

Üürikomisjon on seisukohal, et avaldaja nõue vastustajalt kahjuhüvitise väljamõistmiseks tuleb rahuldada ja vastustaja nõue avaldajalt tagatisraha osaliseks väljamõistmiseks tuleb jätta rahuldamata.

Eluruum anti 2021. aastal vastustaja kasutusse akti alusel, aktis eluruumi puudusi märgitud ei ole. Seega tuleb lugeda, et eluruum anti üürile heas korras ja puudusteta.

Üürilepingu lõppedes 2022. aasta suvel allkirjastasid lepingupooled akti, milles loetleti eluruumi konkreetsed kahjustused ning nende kõrvaldamiseks vajalikud tegevused, maksumus ja vastustaja; aktis märgitu on illustreeritud fotodega. Kuigi vastustaja nii oma komisjonile esitatud kirjalikus vastuses kui ka üürikomisjoni istungil väitis, et üürileandja survestas teda aktile alla kirjutama, ei ole ta nimetanud konkreetseid asjaolusid, mis teeksid väite üürileandjapoolsest survestamisest usutavaks. Samuti ei ole esitatud tõendeid, mis annaksid alust järeldada, et vastustaja allkirjastas akti pettuse või eksimuse tõttu. Seega tuleb lugeda, et vastustaja nõustus 04.07.22 akti allkirjastamisel selles märgituga.

Üürikomisjoni menetluses vaidlustab vastustaja 04.07.22 aktis märgitud ka sisuliselt. Nii näiteks vaieldes komisjonile esitatud vastuses vastu kindlustuse omavastutuse kulu kandmisele, arutleb ta kahju hüvitamise eelduste üle, sh põhjusliku seose puudumise üle teo ja tagajärje vahel ning leiab, et tema käitumise ja põranda veekahjustuse vahel seost ei ole ning et üürileandja ei ole välja toonud, millist kohustust vastustaja üürnikuna rikkus. Üürikomisjoni istungil oli vastustaja seisukohal, et seinte puhul on tegemist hariliku kulumisega kaasnevate muutustega. Komisjoni hinnangul ei saa poolte seletuste ja esitatud tõendite põhjal välistada, et lepingu lõpetamisel ei olnud ainet vaidlusteks, kes vastutab külmkapi rikke ja selle põhjustatud põranda kahjustuse eest või kas seinte osas on tegemist hariliku kulumise või kahjustamisega, kuid 04.07.22 akti allkirjastamisega on vastustaja üürnikuna nõustunud, et vastutab aktis üürniku vastutusena märgitu eest, sh põranda ja seinte kahjutuste hüvitamise eest.

Komisjoni hinnangul tuleb vastustaja väiteid, et avaldaja nõutavad summad on ülepaisutatud, pidada paljasõnalisteks. Komisjonile esitatud tõenditest nähtub, et sisuline vaidlus tekkis poolte vahel juba 28.06.22, kui avaldaja esitas vastustajale üleandmise akti mustandi ja vastustaja teatas, et ei ole nõus kindlustuse omavastutuse kulu kandmisega, sest ei pea end põranda kahjustuse eest vastutavaks. Vaatamata sellele vastustaja allkirjastas akti 04.07.22. Kui avaldaja pärast akti allkirjastamist teatas 05.07.22 vastustajale, et too peaks seinte osas arvestama 80-100eurose kuluga, tekkis poolte vahel vaidlus summa suuruse üle, mispeale avaldaja soovitas vastustajale otsesõnu võtta omapoolne hinnapakkumine ning loetles ka konkreetseid tööd, mille hinda küsida. Vastustaja omapoolset hinnapakkumist tööde tegemiseks ei küsinud.

Kui üürileandja edastas 06.07.22 üürnikule seinte parandus- ja värvitööde arve ja 15.07.22 lõpparve, ei olnud üürnik arvetega nõus, märkides et värvimise eest nõutav summa ei ole mõistlik ja seadis ühe arve kahtluse alla, kuid omapoolset hinnapakkumist tööde tegemiseks ei küsinud.

Samuti on komisjoni hinnangul alusetu vaidlustada kohustust hüvitada suitsuanduri ja madratsi maksumust, sest nende hüvitamise ja hüvitatavate summadega nõustus vastustaja akti allkirjastades. Lisaks ei ole vastustaja tagastanud avaldajale ekslikult kaasa võetud suitsuandurit, kuigi tal olevat see alles, seega ei ole vastustaja teinud omalt poolt midagi enda rahaliste kohustuste vähendamiseks.

Seega tuleb kõige eelneva põhjal asuda seisukohale, et allkirjastades 04.07.22 eluruumi üürileandjale üleandmise akti, nõustus üürnik aktis märgituga ja võttis õigeks, et on rikkunud üürnikule seaduse ja üürilepinguga pandud kohustust hoida üüritud asja hoolikalt. Kuna vastustaja on üürilepingut rikkunud, vastutab ta eluruumi kahjustamise eest.

Avaldaja tugineb vastustajalt hüvitise nõudmisel poolte vahel 04.07.22 aktis kokkulepitule ja hinnapakkumistele. Kuna konkureerivaid hinnapakkumisi esitatud ei ole, tuleb olemasolevad hinnapakkumised tööde mahu ja hinna osas lugeda mõistlikeks ja põhjendatuteks. Avaldaja väitel on eluruumis remont tehtud, seega on avaldaja kulu kandnud; ta ei oleks pidanud kulu kandma, kui vastustaja ei oleks eluruumi kahjustanud – vastustaja käitumise ja avaldajal kahju tekkimise vahel on põhjuslik seos.

Seega, kuna eluruumi üürileandjale üleandmise aktis kokkulepitud üürniku hüvitatavad summad ja hinnapakkumiste põhjal arvestatud summad kokku ületavad üürniku makstud tagatisraha, peab vastustaja hüvitama avaldajale eluruumi kahjustuste eest avaldaja nõutud 192,29 eurot. Eelnevast tuleneb ka, et avaldaja vastustajale tagatisrahast midagi tagastama ei pea.

Avaldaja esitas 15.07.22 vastustajale arve 192,29 euro tasumiseks, määrates tasumise tähtajaks 29.07.22; arvel on märgitud ka viivise nõudmise võimalus. Viivise maksmise kohustus maksimisega viivitamisel on kokku lepitud ka üürilepingus. Avaldaja nõuab vastustajalt viivist määras 0,068% tasumata summalt päevas alates 30.07.22 kuni tasumiseni. Vastustaja viivisenõudele ega -määradele vastu ei vaielnud. Seega tuleb ka viivis vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista.

Avaldaja nõuded tuleb rahuldada, vastustaja nõue tuleb jätta rahuldamata.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

(otsus allkirjatatud digitaalselt)