

OTSUS

Üürivaidlusasja number	11-1/29/22
Otsuse kuupäev	01.07.2022, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	J. P. (i.k xxxxxxxxxxxx, elukoht Kxxxxx tee xxx-xx, Tallinn 12615, e-post: jxxxx@pxxxx.ee) avaldus EfTEN K141 OÜ (reg. kood 14436008, asukoht Lauteri 5, Tallinn 10114, e-post: annika.ole-holm@efTEN.ee) vastu nõudes välja mõista hüvitis pesumasina remondi ja selle transpordi eest 210 eurot.
Asja läbivaatamise kuupäev	21.06.2022
Istungil osalenud isikud	Avaldaja J. P., vastustaja EfTEN K141 OÜ esindajana M. S.
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

Jätta J. P. nõue rahuldamata.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt läks avaldaja üüritud eluruumis Kxxxxx tee xxx-xx pesumasin rikki. Avaldaja teavitas sellest üürileandjat kirjalikult 10.04.2022. Üürileandja võttis ühendust kodumasinat remondifirmaga Raud OÜ, kust tuli 13.04.2022 töömees ja võttis rikkis pesumasina kaasa. Raud OÜ esindaja J. M. saatis 22.04.2022 kirjalikult kirjelduse, et tegemist ei ole tootmisdefektiga ja remont garantii alla ei kuulu. Remondifirma pakkumine pesumasina remondiks ja transpordiks on 220 eurot. Üürniku ja üürileandja vahel on vaidlus, kes peab kandma pesumasina remondi kulu. Avaldaja üürnikuna on veendunud, et on kasutanud temale üürile antud pinda koos sinna juurde kuuluva pesumasinaga sihtotstarbeliselt ja hoolikalt ning ei ole kohustatud rikki läinud kodutehnikat enda kulul remontima. Üürileandja on keeldunud pesumasina remondi eest tasumast või asendamast samaväärse töötava pesumasinaga. Avaldaja nõudeks on kohustada üürileandjat talle hüvitama pesumasina remondi summa 220 eurot. Aluseks on Raud OÜ hinnapakkumine.

Üürikomisjoni istungil jäi avaldaja oma nõude juurde, kuid vähendas seda 10 euro võrra, kuna remondi eest tuli tasuda vähem. Selgitas, et sõlmis üürileandjaga 07.01.2022 eluruumi üürilepingu tähtajaga kuni 01.03.2023. Üüris uue korteri koos uue kodutehnikaga. Korteri vastuvõtmisel oli kõik korras. Probleem pesumasinaga tekkis 10.04.2022, avaldaja teavitas sellest samal päeval üürileandjat. 12.04.2022 kirjeldas üürileandja esindaja remondifirmale viga. Remontija tuli 13.04.2022. Remondifirma 22.04.2022 kirja kohaselt üürileandjale tuleneb, et remontija selgitas välja, et paagis on auk. Remont, s.o töö koos uue detailiga kokku maksab 210 eurot. Üürniku väide on, et kasutas pesumasinat tavapäraselt. Masinast mingit võõrkeha ei leitud. Avaldaja pöördus uuesti üürileandja poole, kuid kokkulepet remondi tasumise osas ei saavutatud. Üürileandja ei soovinud üürnikule vastu tulla, kuigi tegemist on üürileandja riskiga. Üürnik jäeti raskesse olukorda, sest pesumasinat oli vaja, peres on väikesed lapsed. Avaldaja kutsus ise parandaja, arve koos transpordiga oli 210 eurot. Parandatud masina sai kätte 18.05.2022. Vahepeal oli toimunud üürileandjaga pikk kirjavahetus. Et vaidlus ära lõpetada ja probleem unustada, pakkus üürileandjale arve pooleks jagamist, kuid üürileandja ei nõustunud. Avaldaja leiab, et üürileandja vastutus on tagada kodutehnika töökorras olek. Rike tekkis ootamatult. Pesumasinat oli kasutatud umbes 10 korda.

Vastustaja vastus

Vastustaja vastuse kohaselt anti Kxxxxx tee xxx-xx asuv korter koos panipaiga ja parkimiskohaga 01.03.2022 avaldaja kasutusse. Avaldaja oli selles esimene üürnik. Avaldaja teatas 10.04.2022 probleemist pesumasinaga. Vastustaja väitel paigaldas ta majja 106 pesumasinat, teistel probleeme ilmnenu ei ole. Kutsus 13.04.2022 pesumasinat remondiks kohale Raud OÜ (kes tegeleb Whirlpool toodete hooldusega) töötaja, kes kohapeal arvas, et paagi ja trumli vahele on sattunud võõrkeha. Remondi maksumuseks koos transpordi ja varuosadega teatati 210 eurot. Avaldaja pöördus 26.04.2022 uuesti Raud OÜ poole, kes vastas taas, et tegemist ei ole tootmisdefektiga, vaid kasutamise käigus tekkinud vigastusega. Avaldaja pöördus 26.04.2022 taas üürileandja poole ja nõudis pesumasinat remontimist või asendamist. Vastustaja selgitas 26.04.2022 veel kord avaldajale, et kuna tuvastatud on, et tegemist on mehhaanilise vigastusega ja see on tekkinud kasutamise käigus, siis tuleb avaldajal remondi eest tasuda. Avaldaja sellega ei nõustunud, järgnes pikk kirjavahetus. Teatas 04.05.2022, et pöördub üürikomisjoni.

Lepingu p 8.1 kohustas avaldajat kui üürnikku kasutama lepingu eset hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ning järgima kodukorda. Lepingu p 9.2 kohaselt on avaldaja vastutav lepingu eseme korrashoiu ja remondi eest. Remondi lebib vastustaja avaldajaga eelnevalt kirjalikult kokku. Avaldaja teeb omal kulul remonti näiteks lepingu eseme lageda, seinte, põrandate värvimise, mööbli ja sisseseade ning põrandate väljavahetamise, jne osas. Lepingu lisaks 1 olnud kodukorra p 2.1 kohaselt kohustus üürnik kasutama eluruume sihipäraselt, s.h täitma korteris asuvate tehno- ja elektriseadmete hoolduseeskirja ja juhendeid ning hoidma neid korras. Juhendid on üürnikule kättesaadavaks tehtud. Pesumasinat juhendi lisa 2 lk 3 on soovitus tühjendada pestavate esemete taskud, kuna need võivad rikkuda trumli, millele on viidanud ka Raud OÜ oma 04.05.2022 kirjas. Raud OÜ poolt on tuvastatud, et tegemist ei olnud tootmisdefektiga, vaid kasutamise käigus tekkinud vigastusega. Kuna viga on tekkinud pesumasinat mittenõuetekohasest kasutamisest avaldaja poolt, siis ei kuulu remont üürileandja kohustuste hulka.

Üürikomisjoni istungil selgitas vastustaja esindaja, et kõik üürnikel tekkinud probleemid lahendatakse. Pesumasinat rike tekkis pesumasinat kasutamise käigus üürniku poolt. Tegemist oli täiesti uue pesumasinataga, mis läks rikki pärast kümnendat kasutuskorda. Kuna tuvastatud on, et tegemist ei ole tootmisdefektiga, siis üürnik rikkus pesumasinat kasutamisel hoolduse kohustust. Kui ta ei nõustu remondifirma arvamusega, võinuks ta tellida ise uue ekspertiisi. Kuid kui probleem on tekkinud kodumasinat kasutamise käigus,

siis üürnik peaks selle ise parandama. Oleks tegemist garantii korras tekkinud veaga, siis oleks see hüvitatud üürnikule. Käesoleval juhul ei saa rääkida loomulikust kulumisest. Üürileandjal ei ole võimalik kontrollida pesumasina kasutamist sihipäraselt, et kas taskud tühjendati või äkki laps pani midagi masinasse. Üürileandja lähtub eksperdi arvamusest, et viga tekkis pesumasina valest kasutamisest. Tugineb vastuväites üürilepingu punktile 9.2, mille kohaselt üürnik on vastutav lepingu eseme korrashoiu ja remondi eest. Vahepeal on võlaõigusseadus muutunud ja üürnik peab ise hüvitama kõik kahjustused. Üürileandja ei saa kõiki riske enda peale võtta.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldaja avaldus tuleb jätta rahuldamata.

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

Avaldaja J. P. üürnikuna sõlmis vastustaja EfTEN K141 OÜ kui üürileandjaga 01.03.2022 eluruumi üürilepingu Kxxxxx tee xxx-xx asuva eluruumi kasutamiseks (tlk 3-7). Lepingu p 1.3.6 kohaselt 1 on üürnik lepingu sõlmimisel selle hoolikalt läbi lugenud, tutvunud põhjalikult kodukorraga ja tuleohutusjuhendiga, hinnakirjaga, mõistnud nimetatud tingimuste sisu, need on talle arusaadavad ja nõustub lepingu sõlmimisega nendel tingimustel. Lepingu p 1.3.7 kohaselt on üürnik teadlik, et lisaks üürile tuleb tal kanda ka lepingu kasutamisega seonduvad kõrvalkulud ja korteriga seonduvad maksud ning korterelamu lepingujärgses seisundis hoidmiseks ja parandamiseks vajalikud kulud. Lepingu p 9.2 kohaselt on üürnik vastutav lepingueseme korrashoiu ja remondi eest. Üürnik kohustub tagama, et hooldust, remonti, rikete kõrvaldamist jm töid, millised kuuluvad üürniku kohustuste hulka, teevad lepingu esemel üksnes selleks kvalifitseeritud isikud. Eluruumi üleandmisel vormistati valduse üleandmise akt, (tlk 12), mille kohaselt paiknes korteris ka pesumasin, mille andmeid aktis ei ole täpsustatud. Üürnikule anti üle uus korras korter koos mööbli ning töökorras ja uue kodutehnikaga, s.h oli korteris pesumasin Whirlpool. Vastustaja esitas garantiitšeki (tlk 51), mille kohalt on ostetud 30.08.2021 Balttest Mööbel OÜ-lt 106 pesumasinat Whirlpool FFB7238BVEE. Puudus vaidlus, et avaldaja üüritava sisse oli paigaldatud seda tüüpi pesumasin, et avaldaja teatas üürileandjale pesumasina rikkest, kes pöördus pesumasina remondiga tegeleva Raud OÜ poole ning et pesumasina remondi korraldas ja ka tasus selle eest üürnik (18.05.2022 töökask/arve 18098T, summas 210 eurot (tlk 44).

Avaldaja nõudeks on kohustada üürileandjat hüvitama üürniku tasutud pesumasina remondi kulu 210 eurot. Jäi seisukohale, et kasutas pesumasinat hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ja sellest tulenevalt ei pea selle kümnendal kasutuskorral katki mineku eest vastutama ega remondi kulu kandma. Üürileandja peab tagama töökorras kodutehnikat.

Vastustaja seisukoht on, et tegemist oli uue korteri ja kodutehnikaga. Majja paigaldati 106 pesumasinat, ühelgi teisel probleemil ei ole ilmnunud. Pesumasinate remondi firma Raud OÜ on andnud arvamuse, et rike pesumasinal tekkis kasutamise käigus ja tegemist ei ole garantiijuhtumiga, paagi ja trumli vahele on sattunud võõrkeha, mis on tekitanud paaki augu. Vastustaja oli seisukohal, et pesumasina rikke põhjustas üürnik kasutamise käigus, s.t et rikkus hoolsuse kohustust ja et üürnik võinuks oma väidete tõendamiseks tellida täiendava ekspertiisi. Sellest tulenevalt loeb pesumasina rikke avaldaja poolse ebaõige kasutamise tulemusel tekkinuks ega nõustu remondiarvet üürnikule hüvitama.

Komisjonile on esitatud pooltevaheline kirjavahetus pesumasina rikke ja remondi teemal.

- 12.04.2022 kirjutas üürileandjat esindav A.O.-H. kodumasinat remondifirmale Raud OÜ (tlk 18): Kxxxxx tee xxx-xx ei tööta kliendil pesumasin korralikult. Üürnik kirjeldab viga nii: kui panna masin tööle ja hakkab nõ vett sisse võtma, siis kogu see vesi jookseb nagu otse läbi põrandale. Niimoodi mõnda aega töötab, vesi lahiseb mööda põrandat kanalisatsiooni ja siis viskab ette errorit H2O – ehk see ilmselt tähendab seda, et ei saa vett kätte (tlk 18).
- 22.04.2022 kirjutab Raud OÜ-st J. M. A.-le (tlk 18 pöördel): võtsime masina lahti, paagis on auk, aga tegemist ei ole tootmisdefektiga. Augu on tekitanud paagi ja trumli vahele sattunud võõrkeha. Tasulise teenuse korral oleks remondimaksumus: paagikomplekt 130 eurot, töö ja transport 80 eurot (tlk 18 pöördel).
- 22.04.2022 kirjutas J. J.-le ja A.-le (tlk 19): Ma ei saa selle väitega kuidagi nõus olla. Pesumasin oli katki eest – töömees nägi kurja vaeva, et see masin lahti võtta, pääseda ligi. Kuidas see võõrkeha oleks pidanud sinna sattuma? Ja kus see võõrkeha on? Töömees kohapeal väitis, et äkki mingi püksilukk või truck sinna sattunud, seegi kõlab jaburalt. Esiteks kuidas ta sinna masina sisse peaks saama (mingit avaust selleks ju olemas ei ole). Ja kui oleks, siis ei suudaks see tekitada mingit auku trumlisse. Ei nõustu, et tavakasutuse käigus juhtub täiesti uue masinaga selline asi ja et üürnik on süüdi ja peab tasuma remondi eest 210 eurot. Üürniku väide oli, et see auk oli masinal juba algusest peale või see võõrkeha oli seal algusest saati ja oli aja küsimus, et see kuskile vahele satub.
- 26.04.2022 kirjutas avaldajale J. remondifirmast (tlk 19 pöördel): Kahjuks siiski ei ole tegemist mitte tootmisdefektiga, vaid kasutamise käigus tekkinud vigastusega. Kuid teid selline otsus ei rahulda, palun pöörduge pesumasin müüja poole.
- 26.04.2022 kirjutas avaldaja üürileandja esindajale (tlk 19 pöördel): Meie üürisime korteri koos kodutehnikaga ja kui kodutehnikaga midagi juhtub, siis peab omanik selle asendama uuega või kui võimalik, remontima?
- 26.04.2022 vastas üürileandja esindaja (tlk 19 pöördel): Nagu pesumasin firma kirjutas, on see mehhaaniline vigastus ja tekitatud kasutamise käigus. Teie poolt on see vigastus ju põhjustatud ja Teil tuleb ka tasuda remondi eest. Masina omanik ei saa vastutada, kui kasutaja seda kasutades vigastab.
- 04.05.2022 kirjutas avaldaja üürileandja esindajale (tlk 22 pöördel – 23): Spetsialist vastas minu kirjale nii: Kui teaksime, milline ese masinale kahjustusi tekitas ja mil moel see masinasse sattus, oskaksin vastata. Kasutusjuhendis on soovitus tühjendada pestavate esemete taskud. Kui oleks eiratud seda soovitus, oleks tegemist hooletusega. Kui juhuslikult on masina sisemusse mingisugune võõrkeha sattunud, võib olla tegemist õnnetusega. Saan kinnitada, et tegemist ei ole hooletu kasutamisega, masinasse ei ole pandud teadlikult ega kogemata mingit võõrkeha, sh taskud olid tühjad. Ka masinast ei ole mingit võõrkeha leitud. See on selline sõna sõna vastu olukord ning see piir hooletu kasutamise ja tavakasutuse käigus juhtunud õnnetuse vahel on õhkõrn. Olen nõus kompromissiga, et see vaidlus lihtsalt kiiresti läbi saaks. Minu huvi ei ole pikemalt sel teemal kirjutada või vaielda. Mingi lahendus on vaja leida ja asi unustada. Hoolimata, et me endal süüd ei näe on nõus kompromissiga jagada see kulu pooleks – 50% so 110 eurot jääb meie kanda ja ülejäänud 50% so 110 eurot jääb teie kanda. See on vähemalt poolele maale vastutulek mõlemalt poolelt. Järgmine samm oleks pöörduda üürivaidluskomisjoni.
- 04.05.2022 vastuses vaidleb üürileandja esindaja vastu üürileandja vastutusele pesumasinal tekkinud vea eest.

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 127 lg 1 sätestab, et kahju hüvitamise eesmärk on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Samas lg 4 kohaselt isik peab kahju hüvitama üksnes juhul, kui asjaolu, millel tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg (põhjuslik seos). VÕS § 136 lg 1 kohaselt kahju tuleb hüvitada ühekordselt makstava rahasummana, välja arvatud juhul, kui vastavalt kahju iseloomule on mõistlik kahju hüvitamine perioodiliste maksetena.

Avaldaja nõudest tuleneb, et komisjon võtaks seisukoha, kes on vastutav pesumasina rikke eest ja kes peab remondikulu kandma.

Nagu avaldaja kirjas märgitud, on olukord nõ sõna-sõna vastu. Üürikomisjon ei ole samuti pesumasinate ala asjatundja, kes võiks vaidlusküsimuses anda kolmanda arvamuse.

Nagu eespool toodud kirjavahetusest tuleneb, on ainus nõ asjatundja arvamus antud Raud OÜ esindaja poolt, kelle sõnul on pesumasina kahjustus tekkinud kasutamise käigus, tegemist ei ole tootmisdefektiga. Avaldaja sellega ei nõustu, väites, et pesumasinat on kasutatud hoolikalt ja sihipäraselt. Avaldaja pakutud kompromissettepanekuga jagada remondi kulu pooleks ei nõustunud üürileandja esindaja, väites, et tegemist on üürniku kui pesumasina kasutaja vastutusega, mida üürileandja kontrollida ei saa.

Komisjon osundab remondifirma töötaja 26.04.2022 kirjale, milles avaldajal soovitati pöörduda pesumasina müüja poole, kui teda remondifirma hinnang ei rahulda. Istungil kinnitas avaldaja, et ta ei ole teist arvamust rikke kohta küsinud. Seega eiras ta temale antud juhust küsida hinnang pesumasina müüjalt kui teiselt pesumasinate asjatundjalt. Sellest võinuks tuleneda oluline informatsioon, mis andnuks ehk selgema põhjuse pesumasinaga juhtunu osas. Avaldaja nõuab siiski üürileandjalt pesumasina remondi hüvitamist.

Nagu eespool toodud VÕS sätetest tuleneb, on kahju hüvitamise kohustuse eelduseks põhjuslik seos tekkinud kahju ja selle tagajärje vahel. Üürileandja andis uue ja terve pesumasina avaldaja kui üürniku kasutusse ega saanud kuidagi edaspidist kasutamist kontrollida. Pesumasinat kasutas üürnik Seega ei saa üürileandja olla pesumasina kahjustuse põhjustaja ega kanda selle eest süülist vastutust..

Komisjon leiab, et kuna avaldaja eiras Raud OÜ soovitusi pöörduda pesumasina müüja poole täiendava arvamuse saamiseks pesumasina rikke põhjuse osas ega ole pöördunud ka mõne muu eksperdi pool, kui teda Raud OÜ hinnang ei rahuldanud, mille kohaselt tekkis rike pesumasinal kasutamise käigus, siis seega üürnik vastutab ka rikke kõrvaldamise eest.

Avaldaja avaldus tuleb jätta rahuldamata.

Heli Hellamaa
Üürikomisjoni liige

Anne Oad
Üürikomisjoni liige

Mai Sõber
Üürikomisjoni liikme

/allkirjastatud digitaalselt/