

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/45/22
Otsuse kuupäev ja koht	10.11.2022, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	T. M. (ik: xxx; elukoht: xxx; esindaja E. C.; e-posti aadress: xxx) nõue E. E. (ik: xxx; e-posti aadress: xxx) vastu eluruumi xxx Tallinnas rikkumisega tekitatud kahju 1800 euro väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja esindaja E. C., vastustaja E. E.
Asja läbivaatamise kuupäev	01.11.2022
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista E. E. lt T. M. kasuks eluruumi xxx Tallinnas rikkumisega tekitatud kahju 1800 eurot (üks tuhat kaheksasada eurot).**
- 3. Kohustada E. E. d tasuma punktis 2 väljamõistetud summa arvestusega 300 (kolmsada eurot) eurot ühes kuus alates 15.11.2022 kuni 15.04.2023.**

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.

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. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

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

Avalduse asjaolud ja nõue

Avalduse kohaselt sõlmisid avaldaja T. M. ja vastustaja E. E. 01.02.2017 üürilepingu eluruumi xxx Tallinnas kasutamiseks tähtajaga 31.07.2018. Alates 01.08.2018 muutus leping tähtajatuks, kuna kumbki pool ei teatanud selle lõpetamise soovist. Vastustaja vabastas eluruumi 08.04.2022. Peale eluruumi vastuvõtmist selgus, et see on kahjustatud ning tegemist ei ole loomuliku või sihtotstarbelisest kasutamisest tekkinud kulumisega.

Üürilepingu esemel olid alljärgnevad puudused: a) korteri seintel, lagedel ja põrandal plekid; b) kõikidel seintel augud või täkked; c) köögimööbli osadel ustel täkked, uste ühendused tehnikast

lahti (külmkapp); d) pliidikubu juures ripuvad juhtmed; e) süvistatud lampidest paljud ei tööta, mõni välja kistud ja ripub; f) vannitoa WC pott katki (vesi jookseb ja seetõttu suletud veepaaki täitev kraan); g) rõduukse tihendid lahti ja katki; h) elutoa radiaatori korpus katki; i) parketil muljumise jäljed ja kriimud.

Avaldaja saatis 13.04.2022 vastustajale teate koos piltidega, millelt on näha puudused. Avaldaja esitas 23.04.2022 vastustajale nõude tekitatud kahju 3908 euro tasumiseks. Nõue koosneb järgmistest osadest: 1) väljakutse, seadme ülevaatus ja vigade tuvastus 90 eurot; 2) radiaatori vahetus, süsteemi tühjendamine ja täitmine koos abimaterjaliga 420 eurot; 3) radiaatori maksumus 198 eurot; 4) loputuskasti pealelaskesüsteemi vahetus 120 eurot, 5) pealelaskesüsteemi maksumus 92 eurot+käibemaks; 6) köögi tööpinnavaetus, külmiku uste parandus 750 eurot+käibemaks 150 eurot; 7) korteri seinad/laed (pesu, parandused, lihvimine, teipimine, värvimine) 1092 eurot, materjalid (pesuvahendid, pahtel, akrüül, maalriteip, kattedkile, värvid, värvirullid, põranda peits) 330 eurot; 8) ukсед (pesu, pesuvahendid, peits) 240 eurot; 9) tööriistade rent (põrandalihvija, käsilihv, tööstustolmuimeja) 240 eurot. Summa kokku 2288 eurot, millele lisandub käibemaks.

Avaldaja palus kohustuse täita hiljemalt 31.05.2022. Avaldaja märgib, et vastustajale anti üle väga heas seisus äsja valminud korter. Avaldajale tekitatud kahju summa kokku on 4749,60 eurot. Avaldaja arvestab radiaatori ja loputuskasti kahjustamise summaks 972 eurot (810/420+198+92/+käibemaks), avaldaja jätab välja seadme ülevaatus, vigade tuvastuse ja väljakutse tasu 90 eurot+käibemaks. Hinnapakkuja on käibemaksukohuslane.

Avaldaja arvestab nõude hulka kahjustatud seinte ja lagede parandustööde kulu 1706,40 eurot (1092+330+käibemaks 284,40; korteri seinad/laed 1092 eurot, materjalid 330 eurot).

Avaldaja arvestab kahju hulka põranda parandustööd 403,20 eurot (336 eurot+käibemaks 67,20).

Hüvitatava kahju summa on kokku 3081,60 eurot (927+1706,40+403,20). Avaldaja palub vastustajalt välja mõista 3081 eurot.

Avaldaja ei nõua rõduuste, köögiuste ja valgustite parandamise kulusid, kuna loodab jõuda kompromissile ja nõude piir üürikomisjonis on 3200 eurot. Juhul, kui saavutatakse kompromiss, näiteks tasumine 6 kuu jooksul, siis on avaldaja nõus summat alandama 1800 eurole.

Avaldaja tugineb võlaõigusseaduse (VÕS) § 76 lõikele 1, § 127 lõikele 1, § 132 lõikele 1, § 334 lõikele 1 ja üürilepingu punktile 7.1.3.

Üürikomisjoni istungil avaldaja esindaja vähendas nõuet – avaldaja nõuab vastustajalt kompromissina kahjuhüvitist 1800 eurot, mis tuleb tasuda kuue kuu vältel 300 eurot kuus iga kuu 15. kuupäevaks. Esimene makse tuleb teha 15.11.2022 ja viimane 15.04.2023. Vähendatud nõude sisse arvestas seinte ja lagede parandustööde kulu 800 eurot, radiaatori ja WC loputuskasti vahetuse 600 eurot ja kahjustatud põrandate eest 400 eurot. Kõik summad on koos käibemaksuga. Üürileping sõlmiti 01.02.2017 tähtajaga kuni 31.07.2018. Alates 01.08.2018 muutus leping tähtajatuks. Üürnik vabastas eluruumi 08.04.2022, akti ei tehtud. Vastustajale saadeti 13.08.2022 korteri puuduste teade koos fotodega ja 23.04.2022 saadeti nõue. Pildid tehti ajavahemikus 08.04-12.04.2022. Need tõendavad kahju paremini kui akt, kuna aktis pole võimalik kõike kajastada. Tagatisraha läks üüri- ja kõrvalkulude võla kattteks. Võlanõue on kohtus. Kahju oli tegelikult suurem, seda vähendati juba üürikomisjoni piirangu tõttu.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja kirjalikke vastuväiteid ei esitanud. Üürikomisjoni istungil nõustus maksma 1800 eurot kuue kuu jooksul. Selgitas, et üürileandja tuli koos abikaasaga 08.04.2022 korterisse, üürnik andis võtmed üle ja koos vaadati ka korterit. See toimus õhtul 19-21.00 vahel. Akt pidi digitaalselt allkirjastatama ja lubati järgmisel päeval saata, aga seda ei tulnudki. Üleandmise õhtul üürileandja kaebusi ei esitanud, korter pidi müüki minema ja teatud kahjud jäid parandamata. Öeldi, et nagunii tuleb remont, pole vaja midagi teha, ruttu taheti korter vastu võtta. Põrand oli rikutud juba eelmise üürniku poolt, aga seda ei fikseeritud. Korteri elapid ka kolm last ja vastustaja nõustus, et kahjustused olid, kuue aastaga midagi ikka tekib. Üürileandja nõudele ka vastas, kuid keegi pole helistanud ega sõnumeid saatnud. Üürileandja teadis vastustaja uut e-posti aadressi.

Otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära avaldaja esindaja ja vastustaja, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et nõue tuleb rahuldada.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et 01.02.2017 sõlmisid avaldaja T. M. üürileandjana ja vastustaja E. E. üürnikuna üürilepingu eluruumi xxx Tallinnas kasutamiseks tähtajaga kuni 31.07.2018 (tlk 4-7). Kuivõrd lepingut tähtaja saabumisel ei lõpetatud, muutus see alates 01.08.2018 tähtajatuks. Leping sätestas, et eluruumi tehniline seisund ja heakorrasatus on poolte poolt aktsepteeritud ja selle suhtes ei ole üürnikul pretensioone (punkt 5.4). Üürnik kohustus eluruumi kasutama heaperemehelikult (lepingu punkt 7.1.1) ning tagastama lepingu lõppemisel eluruumi üürileandjale vähemalt samas seisundis, kui ta selle sai (punkt 7.1.3). Eluruumi üürilepingu lisa oli üleandmise-vastuvõtmise akt (tlk 7 /pöördel/).

Üürileping lõppes ja vastustaja tagastas eluruumi 08.04.2022, üleandmise-vastuvõtmise akti ei koostatud.

Üürileandja saatis üürnikule 13.04.2022 e-kirja, milles teatas, et üürnik on oluliselt korterit kahjustanud. Korter on koristamata, seinad, põrandad ja laed on plekilised, seintel täkked ja augud, köögimööbli ustel täkked ja uste ühendused lahti, lambid pesadest välja kistud ja ripuvad, pliidikubu juhtmed ripuvad, WC pott katki, elutoa radiaatori korpus katki, parketil muljumise jäljed ja kriimud. Puuduste kõrvaldamiseks võetakse hinnapakumised ja siis selgub kahju ulatus. Lisaks tuletas üürileandja meelde võlga (tlk 8).

Üürileandja saatis 23.05.2022 teate võlgnevusest ja nõude hüvitada tekitatud kahju. Üürileandja teatas, et võlg on 2165,48 eurot ja korteri kahjustamisega seotud kahjunõue on 3908 eurot. Üürileandja palus need tasuda hiljemalt 31.05.2022 ja märkis, et on võimalik tasuda ka mõistliku graafiku alusel (tlk 9).

Avaldaja nõuab vastustajalt korterile tekitatud kahju hüvitamist 1800 eurot, mis tuleb tasuda 300 euro kaupa iga kuu 15. kuupäevaks alates 15.11.2022 kuni 15.04.2023.

Komisjoni istungil piiritles avaldaja esindaja tekitatud kahju järgmiselt: seinte ja lagede parandustööde kulu 800 eurot, kahjustatud põrandate eest 400 eurot ja radiaatori ning WC loputuskasti vahetuse eest 600 eurot. Esindaja selgitusel oli tegelik kahju oluliselt suurem ja nõude esitamisel vähendati seda üürikomisjonis lubatud määraneni (3200 eurot).

Vastustaja nõudele vastu ei vaielnud, möönis, et kolme lapsega kuus aastat korteris elades mingid kahjustused ikka tekkisid.

VÕS § 276 lõigete 2 ja 3 kohaselt peab üürnik kasutama asja hoolikalt ning arvestama majaelanike ja naabrite huvidega.

VÕS § 334 lg 1 sätestab, et üürnik peab üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutusele. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt vastustab üürnik asja hävimise, kaotsimineku või kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi on 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 vastusta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuse eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

Eelviidatud paragrahvi kohaselt ei tohi tagastatava asja seisund olla halvem seisundist, mis vastab asja lepingujärgsele kasutusele. Lepingujärgse kasutamise tagajärjel tekkinud kulumise või kahjustumise eest üürnik ei vastuta.

Üürileping kohustas üürnikku kasutama eluruumi heaperemehelikult ning lepingu lõppemisel selle tagastama mitte halvemas seisundis, kui see oli üürileandmisel.

Tõendid, nagu fotod korterist (tlk 13-20), üleandmise-vastuvõtmise akt (tlk 7 /pöördel/) veenavad komisjoni, et üürileandmisel 01.02.2017 oli korter ja sisustus puhas, heas seisukorras ja puudusteta. Istungil ütles vastustaja, et põrand oli rikutud eelmise üürniku poolt. Üleandmise-vastuvõtmise aktis seda kirjas ei ole.

Üürileping lõppes vastustaja perekonna väljakolimisega korterist 08.04.2022. Vaatamata sellele, et vastustaja sõnul korteri tagastamisel üürileandja korteri seisukorra kohta etteheiteid ei teinud, näitavad avaldaja esitatud fotod (esindaja sõnul tehtud ajavahemikus 08.04-12.04.2022; tlk 35-61), et üürniku lahkumisel ei vastanud korteri seisund lepingujärgsele kasutamisele. Sellel olid puudused, mis ületasid normaalse kasutamisega kaasnevat harilikku kulumist, halvenemist või muutumist ning endise olukorra taastamiseks pidi avaldaja tegema kulutusi. Fotod kinnitavad, et rikutud olid laed, seinad ja põrandad (plekid, kriimud, augud), WC loputuskasti vee väljalaske süsteem oli katki, elutoa radiaatori korpus oli katki ja soditud.

Vastustaja nõustus, et puudused olid ja märkis, et kuus aastat kolme lapsega korteris elades ikka puudused tekivad.

Komisjon möönab, et üürileping kehtis peaaegu kuus aastat, mis on piisavalt pikk aeg, mille jooksul võivadki toimuda muutused hariliku kulumise ja halvenemise näol. Kuid puudused, mille hüvitamist avaldaja nõuab, väljuvad komisjoni hinnangul tavakasutuse raamest, vastustaja üürnikuna vastutab nende eest ning nende likvideerimiseks pidi avaldaja tegema kulutusi. Seega on avaldajale tekkinud otsene varaline kahju.

Avaldaja on esitanud ka kulutusi kinnitavad tõendid. xxx hinnapakkumisest (tlk 12) nähtuvalt on seinte ja lagede parandustööde maksumus 1706,40 eurot (koos käibemaksuga), millest avaldaja nõuab 800 eurot. Sama hinnapakkumine näitab, et kahjustatud põrandate parandamine maksab 403,20 eurot, millest avaldaja nõuab 400 eurot. xxx OÜ hinnapakkumine puudutab WC loputuskasti ja radiaatori vahetust ning selle maksumus on 920 eurot (koos käibemaksuga 972 eurot; tlk 10). Avaldaja nõuab sellest 600 eurot. Kokku nõuab avaldaja 1800 eurot. Komisjon loeb eelpool osundatud dokumentide põhjal kahjuhüvitise summa tõendatuks.

Vastavalt VÕS § 127 lõikele 1 on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Avaldaja ei oleks pidanud tegema kulutusi sellises ulatuses, kui vastustaja ei oleks korterit kahjustustanud.

Komisjoni hinnangul on tõendatud avaldajale kahju tekkimine, vastustaja vastutab selle eest ja ta on kohustatud kahju hüvitama avaldaja nõutud summas ehk 1800 eurot.

Komisjon otsustab vastustajalt avaldaja kasuks välja mõista eluruumi kahjustamise eest 1800 eurot, mille vastustaja kohustub tasuma 300 euro kaupa kuus alates 15.11.2022 kuni 15.04.2023, st kuue kuu jooksul.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber