

OTSUS

Üürivaidlusasjas nr 11-1/46/22

28.11.2022, Tallinn

Üürikomisjoni koosseis	Anne Oad (istungi juhataja), Heli Hellamaa, Mai Sõber, sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	G. OÜ (registrikood xxx, aadress xxx Tartu, e-post: xxx, xxx) nõue V. I. D. J. R. (ik xxx, e-post: xxx) ja N. C. (ik xxx, e-post: xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi ja selle sisustuse kahjustamise eest hüvitise 3168,36 euro väljamõistmiseks.
Istungil osalenud isikud	Avaldaja G. OÜ lepinguline esindaja K. T., vastustaja V. I. D. J. R., vastustajate lepinguline esindaja M. S.
Asja läbivaatamise kuupäev	29.09.22 ja 17.11.22
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

- OÜ G. nõue rahuldada osaliselt.**
- Välja mõista V. I. D. J. R. lt ja N. C.ilt solidaarselt hüvitis OÜ G. kasuks xxx Tallinnas asuva eluruumi ja selle sisustuse kahjustamise eest 2175,50 eurot (kaks tuhat ükssada seitsekümmend viis eurot ja 50 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 rahuldab avalduse osaliselt, võib avaldaja esitada kohtusse hagi asja lähendamiseks rahuldamata osas. Hagi võib esitada samad nõuded, mis esitati komisjonile. Teine pool võib esitada kohtule taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool. 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 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 29.06.22 esitatud avalduses ja selle 18.08.22 esitatud täpsustuses palub avaldaja G. OÜ üürileandjana välja mõista vastustajatelt V. I. D. J. R. lt ja N. C. 'ilt kui üürnikelt hüvitise xxx Tallinnas asuva eluruumi ja selle sisustuse kahjustamise eest kokku 3168,36 eurot, sh korteri koristamise eest 468 eurot, siseviimistluse taastamise, lagede ja seinte pahteldamise ja värvimise eest 1600 eurot ning remondikulude ja rikunud töötasapinna vahetuse eest 1005,36 eurot.

Eluruumi üürileping sõlmiti 22.02.21. Üürilepingu sõlmimisega samaaegselt allkirjastati eluruumi üürnikule üleandmise akt. Üürnikule anti üle koristatud ja puhas korter. Üürilepingus

lepiti kokku lepingu tähtajaks 28.02.22, kuid seda pikendati suuliselt esmalt kuni 31.03.22 ja seejärel kuni 30.04.22.

Inimliku vea tõttu kuupäevade kokku leppimisel jäi lepingu lõppemisel näost-näku kohtumine ja eluruumi üle andmine ära ning üürnik jättis korteri võtmed postkasti 04.05.22.

Üürileandja hinnangul ei vastanud eluruum lepingu lõppemisel 22.02.21 sõlmitud üürilepingule. Korteri oli ebamõistlikult määratud, sisustus oli rikutud. Üürniku 04.05.22 üürileandjale saadetud fotodel on üldmulje justkui korras korterist, kuigi ka nendel nähtub hoolikamalt vaadates rikutud köögi tasapind ja sein. Üürileandja uskus, et korter antakse üle heas seisukorras ning ilma puudusteta, sest üürnik väitis korduvalt, et tellib enne üle andmist koristusteenuse.

Üürileandja vaatas valdused üle 08.05.22 ja teatas üürnikule korteri puudustest sõnumi teel 08.05.22 ja e-kirja teel 09.05.22. Seega eluruumi üleandmine ja vastuvõtmine ei ole fikseeritud akti vormistamisega, küll aga on olemas taasesitatavas vormis tõendid korteri olukorrast ning üürnik tunnistab e-kirja teel osaliselt tekkinud olukorda, kuid lõpuks keeldus tekitatud kahju hüvitamisest.

Üürileandja hinnangul ei olnud korter üürniku poolt üle andmisel seisus, milles ta üürnikule üle anti. Üürnik tagastas põhjalikku koristust vajava korteri; korteri valgete seinte taastamiseks tuli need üle värvida, samuti polnud võimalik lagesid muul moel taastada kui pestes ja värvides; rikutud oli korteri sisutust. Üürileandja ja üürnik on pidanud kirjavahetust, kus üürileandja on esitanud puudused, esialgse hinnangulise taastamise kulu, hinnapakkumised ning hiljem konkreetsemad kulud. Üürileandja on palunud üürnikul saata võetud hinnapakkumisi ja kontakte, kes töid teeks, kuid neid üürnik üürileandjale edastanud ei ole. Üürileandja ei nõustunud ettepanekuga, et üürnik kõrvaldab puudused ise, sest oli seisukohal, et üürniku tehtavad parandused võivad olukorda halvendada. Üürnik on keeldunud kulude hüvitamisest.

Avalduse väitel teatas üürnik 14.03.22 e-kirjas, et tellib koristusteenuse; 04.05.22 e-kirjas väitis, et korter on koristatud koristaja poolt ning 10.05.22 e-kirjas, et nad koristasid korteri ise ja koristamine oli raskendatud, sest tegid seda hilja õhtul ja väikese lapse kõrvalt. Seega lükkas üürnik ümber oma 04.05.22 väidet, et korter on koristatud koristaja poolt. Üürniku väitel oli tal koristamine väikse lapse kõrvalt raskendatud ja avaldaja hinnangul peegeldas seda ka korteri olukord, sest korteri seinad ja köögimööbel olid rasvapekke täis, sahtlid mustad ning korterit polnud koristatud põhjalikult ja korralikult pikka aega, mida näitas eriti ilmekalt kardinad ja aknalaudade olukord. Üürileandja hinnangul ei saa selline olukord tekkida tavapärase ja mõistliku kasutamise tulemusel, sellist korterit ei saa tõlgendada koristatud korterina ning korteri seisukord ei olnud selline lepingu sõlmimisel. Korteri seisukord on osaliselt nähtav avaldaja tehtud fotodelt, kuid foto vahendusel ei ole võimalik edastada korteris olnud lõhna ja ühtlast rasvakihti. Üürniku enda tehtud ja üürileandjale saadetud fotode põhjal oleks korter justkui normaalses seisus, kuid seal ei ole pilte kardinast, kappide sisust, akendest, rikutud seintest jm (nt rikutud ja lehkav kušett, valge seguga kaetud külmkapi külg, prügi täis ja rasvased sahtlid, köögi laes rasvapritsmed, põrandal veekahjustus, kardinad ebamõistlikult määratud, aknalauad mustad).

Üürnik tunnistab kirjavahetuses töötasapinna rikkumist, kuid ei ole nõus kuluga, hiljem keeldub kulude hüvitamisest. Üürileandja ei saanud nõustuda ettepanekuga vahetada töötasapind välja osaliselt, sest sellisel juhul ei oleks olnud võimalik taastada kahju tekkimise eelset olukorda. Üürileandja keeldus üürniku ettepanekust teha parandustööd ise, sest arusaam kahju eelse olukorra taastamisest oli erinev. Esialgne hinnang 1700 eurot sisaldas ka köögi tagumise seina korrastamist, Kripex OÜ hinnapakkumine ja hilisem arve 1005,36 eurot oli vaid töötasapinna vahetus ega sisaldanud seina parandust. Kripex OÜ esialgse hinnapakkumise (871,20€) ja arve (1005,36€) vahe tulenes mõõdistusel ilmnenu asjaoludest ning lõplik hind 1005,36 eurot kujunes vastavalt täpsetele mõõtudele ja paigalduse asjaoludele.

Üürnik tunnistas kirjavahetuses, et võtab vastutuse TV taguse seina eest, lisab, et on selle korrastanud, kuid jätnud värvimata. Üürniku väide, et seina olid puuritud augud varem, ei vasta tõele. Üürnik küsis luba TV seinale paigaldamiseks, selleks oli luba antud ja suusõnaliselt üle räägitud, et lahkudes tuleb algne olukord taastada, sama sätestab ka üürileping. Üürileandja arvates ei oleks saanud vaid värvimisega seina kahju eelset olukorda taastada, vaja oli ka pahteldada ja värvida. Sellest lähtuvalt ei saanud üürileandja nõustuda üürniku ettepanekuga lasta tal uuesti seina korrastamisega tegeleda.

Köögi lae rasvaplekkke ei olnud võimalik eemalda pesemise teel. Korteris on avatud köögi osaga elutuba, seega tuli kogu köök-elutoa lagi üle värvida. Seinad olid ebamõistlikult määrdunud, taastamiseks vajasisid need üle värvimist. Tavapärase korteri kasutamise käigus ei kattu seinad sõrmejälgedega ja muude plekkidega sellisel viisil, et pesemisest pole abi. Koristusfirma tellitud töö (suurpuhastus) sisaldas seinte pesemist, kuid kahjuks sellest ei piisanud, samas rasva täis köögiseinu ei oleks ilma eelneva pesemiseta saanud värvida. Üürileandja tegi parendustööde ettevalmistused omal kulul ning see ei kajastu inViimistluse OÜ arvel, sealhulgas võttis üürileandja lahti pistikupesad, kardinapuud ning hiljem pani need ka tagasi.

Korterit üle vaadetes teatas üürileandja kohe 08.05.22 ja 09.05.22 üürnikule tekkinud puudustest ning hinnangulisest kahjust. Üürileandja on esitanud hinnapakkumised, hoidnud üürnikku kursis ning küsinud üürniku käest tema poolt võetud tööde hinnapakkumisi ja kontakte. Üürniku väide, et temapoolsete lahendustega ei ole üürileandja nõustunud, ei vasta tõele. Üürileandja ei nõustunud töötasapinna osalise vahetusega ja aukude lihtsalt üle värvimisega, sest sellisel viisil poleks olnud võimalik taastada kahju eelset olukorda. Samuti ei pidanud üürileandja mõistlikuks anda võtmeid uuesti üürniku valdusesse täiendavaks koristuseks, sest üürnik esialgu väitis, et tellib koristusfirma, siis, et korteri koristab koristaja ning lõpuks, et üürnik koristab korteri ise. Sellest lähtuvalt puudus üürileandja usk, et olukord võiks üürniku tegevuse tagajärjel paraneda. Pigem tegi erinev arusaam lepingueelse olukorra taastamiseks vajalike toimingute osas valvsaks, et korteri seisukord võib seeläbi halveneda. Üürileandja esitatud summade varieeruvus tuli sellest, et üürileandja on esitanud esialgse hinnangulise kalkulatsiooni, võetud pakkumise ja lõpliku summa. Viimati on kogu tekitatud kahju suurus esitatud üürnikule e-kirja teel 23.05.22.

Üürileandja nõuab järgmiste tööde hüvitamist.

Koristuskulu 468 eurot. Hinnapakkumise kohaselt oli töö maksumus 432 eurot, tegelikult hinnaks kujunes 468 eurot, sest vanni düüside pesemine oli eeldatust ajamahukam. Lõplik maksumus esitatud üürnikule e-kirja teel 23.05.22.

Korteri siseviimistluse taastamine, lagede ja seinte pahteldamine ja värvimine 1600 eurot. Üürnikule oli esmalt teatatud telefoni teel oletatav hind 1200 eurot; esmase vaatluse järgselt tehtud hinnapakkumise hind 1509 eurot teatati üürnikule 23.05.22 e-kirjaga; tööde lõplik hind on 1600 eurot. Töö sisaldas köögi töötasapinna taguse seina pahteldamist ja värvimist, lagede rasvaplekkide värvimiselset puhastamist köök-elutoas ja lagede värvimist, TV seina taguse seina pahteldamist ja värvimist, magamistoa seina pahteldamist ja värvimist, esik-elutoa seina värvimist. Probleemsete kohtade viimine kahju tekitamise eelsesesse seisukorda ei olnud võimalik nende osalise värvimisega.

Töötasapinna vahetuse kulu 1005,36 eurot. Töötasapinna vahetuse esialgne hinnapakkumine oli 871,2 eurot ja pärast täpsete mõõtude võtmist ja detailide täpsustamist kujunes hinnaks 1005,36 eurot. Töötasapind ei olnud küll uus, kuid sellel ei olnud puudusi ning vajadust vahetuseks polnud. Lõplik maksumus on esitatud üürnikule 23.05.22 e-kirjaga.

Korteri halvast seisukorrast ja kulude esialgse hinnangulise suuruse (üle 9000 euro) teatas üürileandja üürnikule 09.05.22 e-kirjas. Täpsustatud nõude koos tähtaegadega, so selleks hetkeks teada olnud kahju, saatis 23.05.22 e-kirjas. Üürnikomisjonile esitatud kujul nõuet ei ole üürnikule eraldi edastatud, kuid käesolevas nõudes esitatavad kulud sisalduvad üürnikule esitatud nõudes. Üürnik oma 31.05.22 vastuses esitas tõendamata väiteid korteri eelnevate puuduste kohta ja keeldus kahjude hüvitamisest. Üürileandja esitas 05.06.22 üürnikule vastuse, teatades omapoolse

seisukoha ja määrates tasumiseks tähtaja 10.06.22. Sellele kirjale üürnik ei vastanud. Üürileandja pöördus 29.06.22 Tallinna Üürikomisjonile, selleks ajaks olid saanud selgeks taastamistöökulunud aeg ja maksumus. Korter oli uuesti üürimiseks valmis 07.07.22.

Üürikomisjonile 29.09.22 istungil täpsustas avaldaja esindaja nõuet, selgitas, et 3168,36 euro hulgas nõuab avaldaja vastustajatelt ka kindlustuse omavastutuse 95 euro hüvitamist. Esitas komisjonile Seesam kindlustuse poolt põranda vahetusega seotud tööde rahastamist kinnitavad tõendid ja eluruumist tehtud fotod koos nende tegemise aega kajastavate andmetega.

Üürikomisjonile 17.11.22 istungil jäi avaldaja vastustajatelt solidaarselt 3168,36-eurose kahjuhüvitise väljamõistmise nõude juurde. Avaldaja esindaja seletuste kohaselt sõlmiti üürilepingu poolte vahel 22.02.21 ja see lõppes 30.04.22. Vastustajate makstud tagatisrahaga on tasaarveldatud viimase kuu üür. Eluruumi üürnikule üleandmisel koostati akt. Üürilepingu lõppemisel akti ei koostatud, sest füüsiline kokkusaamine ebaõnnestus nädalapäevade osas möödarääkimise tõttu. Üürnikud jätsid võtmed kokkuleppel postkasti 04.05.22.

Avaldaja vaatas eluruumi üle 08.05.22, selle seisukorda kajastavad fotod saadeti vastustajatele samal päeval ja teatati, et 09.05.22 esitatakse puuduste nimekiri.

Avaldaja teatas 09.05.22 e-kirjas vastustajale järgmistest eluruumi puudustest: köögi töötasapind kahjustatud, TV taguses seinas augud, köögi ja toa lagi täis rasvapritsmeid, suurpuhastuse vajadus, köögi põranda veekahjustus. Vastustaja oma sama päeva vastuses nõustus kahju tekitamisega osaliselt. Mõõnis, et köögi töötasapind on osaliselt rikutud ja et vastustaja on nõus selle asendama, kuid sellega ei nõustunud avaldaja; et aukude tegemiseks seinale küsis üürileandjalt luba, vastutab selle eest, kuid et 900 eurot nõuda on liiga palju; koristamise osas esitas vastuolulisi väiteid.

Avaldaja esitas 23.05.22 vastustajale nõude, kus nõudis seinte ja lagede taastamise eest 1509 eurot, köögi töötasapinna vahetuse eest 1005,36 eurot ja koristuse eest 468 eurot; lisaks teatas, et põranda taastamise maksumus on selgitamisel. Vastustaja oma 31.05.22 vastuses avaldaja nõuetega ei nõustunud. Avaldaja 05.06.22 veelkordsele selgitusele ja maksmiseks tähtaja (10.06.22) määramisele vastustaja ei vastanud.

Avaldaja esindaja seletuste kohaselt hüvitas põranda taastamise kulud kindlustus, omavastutus oli 95 eurot, kuid üürnikule sellest teatatud ei ole.

Avaldaja nõuab vastustajatelt korteri koristuse eest 468 eurot M-event OÜ arve alusel, vaja oli teha korteri suurpuhastus ja akende sisepesu. Esindaja seletuste kohaselt olid lepingu lõppemisel köögimööbli sahtlid määrdunud ja sodi täis, mööbli ja külmkapi vahele sattunud valge segu oli osaliselt põrandale valgunud, mööbel ühtlase rasvakihiga (pritsmetega) kaetud. Suures toas kardinad ja laed määrdunud. Aknalauad täis surnud putukaid, tolmu ja tahma ning pesta oli vaja ka aknaraame ja palesid. Oli väga suuremahuline töö (kolm firmat keeldusid seetõttu tööd võtmast), kaks inimest koristasid viis tundi. Töö tehti ära 20.05.22.

Avaldaja nõuab lagede ja seinte pahteldamise ja värvimise eest 1600 eurot inViimistlus OÜ arve alusel järgmiselt. Arve rida „lagede viimistlus“ (660 eurot) puudutab köök-elutoa ja magamistoa rasvapritsmetega rikutud lagesid, need tuli üle värvida. Arve rida „magamistoa viimistlus“ (190 eurot) hõlmab ühe seina pahteldamist ja värvimist - seinas oli põrandast umbes 1,7 m kõrgusel 2,5cmx0,5 cm läbimõõduga auk; sellest puudusest üürnikule eraldi teatatud ei ole. Arve rida „elutoa ja esiku viimistlus“ (600 eurot) puudutab elutoa TV tagust seinat ja koridorist suurde tuppä viivat määrdunud (plekke täis) seinat; oli vaja teha seinte pahteldus, lihvimine ja värvimine; sellest puudusest oli üürnikule teatatud 23.05.22 summa 1509 euro sees. Arve rida „köögi viimistlus“ (150 eurot) puudutab köögi töötasapinna ja kaanikausi tagust seinat, sest sein oli must ja rikutud ning seinat ja tasapinna ühenduskohta ei saanud eraldi korda teha; köögi töötasapind oli paigaldatud üle 10 aasta tagasi.

Avaldaja nõuab köögi töötasapinna vahetuse eest 1005,36 eurot Kripex OÜ arve alusel ja kindlustuse omavastutuse 95 euro hüvitamist.

Vastustajate vastus

Vastustajate V. I. D. J. R. ja N. C. lepingulise esindaja üürikomisjonile 15.09.22 ja 09.11.22 esitatud vastuste kohaselt vaidlevad vastustajad avaldaja nõuetele vastu.

Vastuste kohaselt ei vormistatud üürilepingu lõpetamisel üüritava pinna üleandmise-vastuvõtmise akti, seda kinnitab ka avaldaja ise. Asjaolu, et avaldaja edastas üürnikule e-kirja teel informatsiooni võimalikest puudustest, ei oma asjas õiguslikku tähendust, kuna vastavalt poolte vahel sõlmitud lepingule (p 7.1) pidi üürilepingu lõpetamisel üüritava pinna üleandmisel poolte poolt allkirjastama üleandmise-vastuvõtmise akt. Vastustajate juuresolekul eluruumist pilte tehtud ei ole.

Vastustajad leiavad, et avaldaja üritab vastustajate arvel alusetult rikastuda ja teha korteris nende arvel üürilepingujärgse remondi ning et fotod ei tõenda avaldaja avalduses toodud. Nad ei ole nõus kahjunõude suurusega ja nende hinnangul on see ülepaisutatud.

Nii näiteks kirjeldab avaldaja oma 18.08.22 avalduse leheküljel 5 magamistoa seisukorda: puudusena on märgitud üksnes voodimadratsi seisukord. Fotol on nähtav tagumine sein, millel on tapeet, puudusi tapeedi ega millegi muu osas magamistoa avaldaja märkinud ei ole. Avaldaja on korteri viimistlustööde kahjunõude tõendis (InViimistlus OÜ arve nr 59) välja toonud ühe kuluartiklina magamistoa viimistluse 190 eurot, selgitamata, mida nimetatud viimistlus on tegevustena hõlmanud. Kuna avaldaja ei ole oma avalduses magamistoa seisukorra osas ühtegi puudust peale rikutud matrasi välja toonud, leiavad vastustajad, et magamistoa viimistlusega seonduvad kulud ei ole tõendatud ega põhjendatud.

Avaldaja kinnitab 18.08.22 avalduses, et ta on andnud loa TV tagusesesse seinu aukude tegemiseks pooltevahelises kirjavahetuses. Väide, et suusõnalisest vestlusest on vastustajatega kokku lepitud, et pärast üürilepingu lõppemist taastatakse endine olukord, on ebaõige; vastustajad ei oleks auke seinu tegema hakanud, kui nad oleksid teadnud, et pärast üürilepingu lõppemist peavad nad hakkama taastama endist olukorda ehk taastama seinu selliselt, et neid auke seal enam ei ole. Avaldaja väide TV taha tehtud aukude endise olukorra taastamise osas on paljasõnaline.

Vastustajad leiavad, et võimalikud köögitasapinnal olevad kahjustused on tekkinud tavapärasest kasutamisest ning arvestades, et tegemist on vähemalt 15 aastat vana köögiga, on tegu asja loomuliku kulumisega. Avalda poolt välja toodud seinte mustus ja rasvaga kaetus on tõendamata, sellekohane seisukoht on paljasõnaline ning ajendatud soovist vastustajate arvel alusetult rikastuda. Vastustajad leiavad, et avaldaja 18.08.22 avalduses välja toodud puudused on asja hariliku kulumise ja halvenemisega seonduvad muutused, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.

Vastustajad on valmis sõlmima kompromissi ja teevad ettepaneku, et tasuvad avaldajale 1000 (üks tuhat) eurot osamaksetena poole aasta jooksul.

Osundavad vastustes võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 334 lõigetele 1 ja 2; leiavad, et tõendamiskoormis asjaolu osas, et üürilepingu esemeks olev korter ei vastanud lepingujärgsele kasutamisele, lasub avaldajal; et avalduse rahuldamiseks peab olema tuvastatud üüritud ruumide seisund nii üürnikule üleandmisel kui ka üürileandjale tagastamisel - seejärel on võimalik iga väidetava puuduse osas hinnata, kas see on tekkinud ajal, mil ruumid olid üürniku kasutuses ja kas puudus on selline, mis ületab asja lepingujärgsel kasutamisel harilikult tekkivat kulumist, kahjustusi ja muutusi; rõhutavad, et eluruumi üürileandjale üleandmisel ei ole üüritud ruumide seisundit fikseeritud ja seda on avaldaja oma avaldustes ka ise kinnitanud.

Üürikomisjoni 17.11.22 istungil olid vastustajad seisukohal, et avaldaja nõue on ülemäärane ja olid nõus hüvitama avaldajale 1000 eurot, sh köögi töötasapinna eest 50% avaldaja nõutust, so 502,50 eurot, koristamise eest 360 eurot ja kindlustuse omavastutuse eest 95 eurot.

Köögi töötasapinna osas olid seisukohal, et tasapinnal olid varasemad kahjustused ja see oli üürnike sissekolimisel laiguline ning kuna tegemist oli vana köögiga, ei põhjendanud tasapinna kahjustamist ainult nemad. Sissekolimisel nad tasapindu ei vaadanud, vaid et korter oleks puhas

ja korras. Aknapesu hüvitamisele vaidlesid vastu põhjendusega, et aknapesu kohustust üürilepingus ei olnud ja kevadeks ongi aknad määratud.

Nõudele hüvitada lagede ja seinte pahteldamise ja värvimise eest 1600 eurot vaidlesid vastu põhjendusega, et magamistoa seina puudustest ja esiku seinte remondist ei ole neile teatatud; et TV tagusesse seina aukude tegemiseks küsis vastustaja üürileandjalt luba ja sai selle ega saanud aru, et peab pärast kogu seina ära remontima, lisaks olid seal mõned augud ka varem; et köögi töötasapinna taguse seina väljavahetamine ei olnud tema hinnangul vajalik; et tegemist on eluruumi tavapärase kulumisega.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulanud ära üürivaidluse poolte seletused, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja nõue tuleb rahuldada osaliselt.

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

Üürikomisjon tegi esitatud tõendite põhjal kindlaks, et avaldaja G. OÜ (registrikood xxx; äriregistri väljatrükk, tlk 20) oma esindaja M. P. vahendusel üürileandjana ja V. I. D. J. R. (ik xxx) üürnikuna sõlmisid 22.02.21 üürilepingu Tallinnas xxx asuva korteri üürnikule eluruumina üürile andmiseks tähtajaga kuni 28.02.22 (üürileping, tlk 21-24). Üürilepingu p 2.1 kohaselt asusid koos üürnikuga eluruumi elama N. C. (ik xxx) ja Z. V. (ik xxx). Üürilepingu p 2.5 kohaselt kannavad üürnikuga koos elavad täisealised isikud üürnikuga solidaarset varalist vastutust lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest.

Eluruumi anti üürniku kasutusse akti alusel 22.02.21, akti kohaselt oli eluruumi ja sisustuse seisukord hea, puudusteta (tlk 22/pöördel).

Üüri suuruseks lepidi kokku 500 eurot kalendrikuus, mis tuli tasuda igakuiselt 10. kuupäevaks (üürilepingu p-d 3.1, 3.2), lisaks üürile kohustus üürnik tasuma eluruumi kasutamise seotud kõrvalkulud vastavalt korteriühistu esitatud arvetele (üürilepingu p-d 3.3). Üürnik kohustus tasuma tagatisraha 500 eurot (p 3.4).

Üürnik kohustus kasutama eluruumi elamiseks ning järgima eluruumi ja elamu üldkasutatavate ruumide kasutamisel tuletõrje- ja sanitaareeskirju ning vastutama tuleohutuse eest eluruumis (leping p-d 4.1.2, 4.1.3), kooskõlastama kõik eluruumis tehtavad muudatused või parendused eelnevalt kirjalikult üürileandjaga (p 4.1.6), tegema vajadusel eluruumis omal kulul hooldusremonti (p 4.1.9), hüvitama üürileandjale kõik üürniku süül eluruumi, elamu või nende seadmete rikkumisest tekitatud kahjud ning üürilepingust tulenevate kohustuste mittenõuetekohase täitmise või täitmata jätmisega tekitatud kahju (p-d 4.1.10, 4.1.11).

Kokku lepidi, et üürnik on kohustatud lepingu viimasel kehtivuspäeval eluruumi üürileandjale üle andma ja eluruumi üleandmise-vastuvõtmise kohta koostatakse vastav akt (p 7.1), et üürniku poolt üürileandjale tagastav eluruum peab olema samas seisundis, nagu see oli üürnikule üleandmisel, arvestades normaalset kulumist (p 7.3) ja juhul kui eluruum ei ole punktis 7.3 sätestatud seisundis, on üürileandjal õigus nõuda üürnikult leppetrahvi tasumist ühe kuu üürisumma ulatuses ja kahju hüvitamist ulatuses, mis ületab leppetrahvi summa (p 7.4).

Vaidlust ei ole, et üürisuhe poolte vahel jätkus ka pärast lepingu tähtaja möödumist, et leping lõppes 30.04.22 ja et üürileandja sai eluruumi valduse tagasi 04.05.22 (võtmed postkastist). Vaidlust ei ole poolte vahel ka selles, et vastustajate makstud tagatisrahaga on tasaarveldatud viimase kuu üür.

Vastustaja V. I. D. teatas 14.03.22 e-kirjas avaldajale, et kuna nad kolivad järgmise kuu lõpuks korterist välja, siis palub tasaarvestada järgmise kuu üüri tagatisrahaga; teatas ka, et tellib koristusteenuse ja koristab korteri enne välja kolimist (e-kiri koos tõlkega, tlk 55). Vastustaja teatas 04.05.22, et korter on täielikult koristatud ja võtmed on postkastis; diivan ja madrats on puhastatud Tatari Puhastus poolt; köök ja muu korter on koristatud koristaja poolt (e-kiri koos tõlkega, tlk 55/pöördel).

Avaldaja esindaja K. T. teatas 09.05.22 e-kirjas vastustajale, et on üüril olnud korteri üle vaadanud, selle olukorrast šokeeritud ja see on täiesti vastuvõetamatu. Korteri ei ole lihtsalt koristatav, vaid on ebanormaalselt määrdunud; palju asju on ka katki läinud või kasutuskõlbmatud, seega peavad üürnikud kõik need kahjud kinni maksma. Teatas esialgsed hinnangulised kulud: diivan kasutuskõlbmatu, kate vaja välja vahetada, remont maksab min 2000 eurot; köögi töötasapind kahjustatud, taastamine 1700 eurot; voodi määrdunud ja plekiline, puhastamine ei ole hügieeniline, taastamise hind 1100 eurot; WC poti prill-laud möranenud, võib kaasa tuua kogu poti vahetuse, hind 250 – 2500 eurot; vannitoa valamu segisti möranenud, vahetus 300 eurot; TV tagune sein täis auke, remont 900 eurot; köögi lagi täis rasvapritsmeid, osaliselt värvida ei saa, köögi ja toa lagede värvimise hind 1500 eurot; korteri kordategemise tõttu saamata jäänud kahe kuu tulu 1300 eurot; korteri suurpuhastus 400 eurot; esialgne kahju 9450 eurot; lisaks köögipõranda veekahjustusest, akende seisukorrast (kas mustus on eemaldatav või mitte), pliidi ja ahju töökorras oleku kontrolli vajadusest ja isikliku aja kulust tuleneva kahju suurus ei ole veel teada; eelnevale lisaks ka etteheited esitatud veenäitude õigsuse osas (e-kiri koos tõlkega, tlk 58/pöördel - 59).

Üürnik vastas 09.05.22 (tlk 57-58), et on 100% nõus pliidi lähedal tekkinud töötasapinna kahjuga, kuid tööpinna teine pool on piisavalt hea; et kahju põhjustasid kuumad asjad ja kuum vesi; et ta on juba laminaadist töötasapinna asendamiseks küsinud hinnapakumise, aga 1700 eurot see kindlasti maksma ei lähe; et saab hinnapakumise varsti, selle asendamiseks kulub vähem kui kaks nädalat. Aukude osas seintes märkis, et alguses olid mõned augud; et ta küsis üürileandjalt luba enne TV aukude tegemist; et üritas parandada, kuid tema viga oli selle värvimine; et võtab täieliku vastutuse TV seina aukude parandamise eest, aga 900 eurot see kindlasti ei jää; et võib remondi ise korraldada, saab augud parandada ja terve seina värvida. Plekkide osas köögi laes ei tea, kuidas need tekkisid, sest ei visanud kunagi toitu lakke; kui pesta ei saa, saab üürnik korraldada värvimise.

K. T. vastas samal päeval omakorda (tlk 57-58), et töötasapind tuleb välja vahetada tervikuna, osade kaupa seda teha ei saa, pliit ja kraanikauss tuleb uuesti paigaldada, remonditööd kaasnevad ka seinäühendusega, hinnanguline hind 1700 eurot, täpsem hind lähiajal. Seina osas märkis, et sein on katki, vajab parandamist; et tuleb pahteldada, lihvida (tolmu vältimiseks vaja eritööriistu) ja kogu sein üle värvida, lihtsalt värvimine ei muuda olukorda; et hind on kallid, sest tööd on vaja teha nii, et ehitustölm ei kahjustaks korterit; et üürnikul oli võimalus see taastada, kuid nad ei kasutanud võimalust; et kvaliteet, mis piltidelt näha, ei sobi omanikule. Lae osas teatas, et tellib töö, maksumus on hinnanguline, üürnikud maksavad konkreetse kulu; et osaliselt värvida ei saa ja värvida tuleb kogu köök-elutoa lagi.

Vastustaja teatas 10.05.22 e-kirjas avaldajale, et nõustub, et mõned asjad pole puhtad, aga need ei ole väga mustad; et nad koristavad ise ja koristamine 1-aastase lapse kõrvalt on väga raske; et nad koristavad kogu korteri, pihustasid õhuvärskendajat ja lahkusid korterist; koristades hilja õhtul võis midagi kahe silma vahele jääda, need on väga väikesed asjad ja nad võivad need üle koristada, võivad tellida ka koristusfirma, see võtaks maksimaalselt kaks tundi (e-kiri, tlk 55/pöördel).

Üürileandja esindaja teatas 23.05.22 e-kirjas (tlk 59/pöördel - 60) üürnikule, et üürileandja vaatas korteri üle 08.05.22 ning viivitamatult teatas üürnikule puudustest, esmaste fotodega 08.05.22 ja e-kirjavahetusega mais 2022; et lepingu kohaselt vastutavad üürnikud varaliselt solidaarselt. Üürileandja nõudis kahju hüvitamist 5968,16 eurot, sh seinte ja lagede taastamise eest 1509 eurot, köögi töötasapinna vahetuse eest 1005,36 eurot, voodi asendamise eest 630,80 eurot (üürniku tellitud madratsi puhastus ei andnud mõistlike tulemusi, sellise voodiga korterit ei ole võimalik üürida), diivani taastamise eest 2565 eurot (üürnik tellis diivani puhastuse, kuid diivani riie on tavapäratult kulunud ning halvas seisus, sellises seisus diivaniga pole võimalik korterit üürida), korteri koristamise eest 468 eurot, WC poti prill-laua asendamise eest 190 eurot, WC valamu segisti asendamise eest 100 eurot. Lisaks on selgitamisel kahju suurus, mis tuleneb pliidiplaadi mittetöötamisest, magamistoa ruloo lõhkumisest, köögipõranda veekahjustusest, gaasikatla määrdumisest, ukسلukkude vahetamisest ja saamata jäänud üürist.

Üürnik vastas üürileandjale 31.05.22 e-kirjaga (tlk 60/pöördel), milles märkis muuhulgas, et veebruaris 2021 korteri esmakordsel külastamisel ja võtmete üleandmisel oli kohal ainult üürileandja esindaja, mitte korteri omanik ja üürnik mainis suuliselt korteris esinevaid probleeme (mõned lülitid ei tööta, gaasiboiler ei tööta korralikult, voodil plekid pealmise madratsi all, mõra-nenud WC-poti kaas, segisti), kuid ühtegi neist ei ole parandatud ega teavitatud omanikku (peale gaasiboileri), ainult külmkapi vahetas üürileandja välja; et TV seina aukude tegemiseks sai üürnik üürileandjalt loa e-kirja ja telefoni teel, lisaks tundus kõnealune sein juba määrdunud ja seina keskosas olid osaliselt suletud augud; et enne korterist väljakolimist tellis üürnik puhastusfirmalt diivani ja madratsi puhastuse (esitas arved ka G. OÜ-le), korterit koristasid aga enamasti üürnikud ise rahaliste probleemide tõttu, fotod koristatud korterist saadeti üürileandjale. Kokkuvõtlikult, kuna mõned probleemid olid olemas juba enne üürnike sissekolimist, üürileandja ja omaniku esitatud maksumused ja hinnad on erinevad ning ei arvestatud üürniku pakutud lahendustega, siis ei nõustu üürnik maksma hüvitist ega üürileandja täiendavalt esitatud arveid.

Üürileandja vastas omakorda üürnikule 05.06.22 e-kirjaga (tlk 61/pöördel), et üürilepingu sõlmimisel fikseeriti eluruumi ja selle sisustuse seisukord ilma puudusteta, seega on alusetud kõik viited eluruumi puudustele üürile võtmisel; et üürileandja määrab kohustuse täitmise uueks tähtajaks 10.06.22, juhtides tähelepanu, et üürnik on kirjalikult tunnistanud tekitatud kahju (töötasapind, põrand, seinad) ja on esitanud vastukäivad ütlusi korteri koristamise kohta. Kordab, et kahjuhüvitise tasumise tähtaeg on 10.06.22. Selgitas ka, et erinevus esitatud summades tulenes sellest, et tegelikud kulud selgusid töö käigus ning lisas, et üürnik ei edastanud omapoolseid hinnapakkumisi, mis oleks aidanud leida parima lahenduse olukorrale.

Üürnikomisjoni menetluses nõuab avaldaja vastustajatelt eluruumile tekitatud kahju hüvitamist. Nõuab koristuskulu 468 eurot, korteri lagede ja seinte pahteldamise ja värvimise eest 1600 eurot, köögi töötasapinna vahetuse kulu 1005,36 eurot ja kindlustuse omavastutuse 95 euro hüvitamist, kõik kokku 3168,36 eurot. On seisukohal, et eluruumi ja sisustuse muutused ületavad hariliku lepingujärgse kasutamisega kaasneva võivaid muutusi. Vastustajad nõustuvad avaldaja nõudega osaliselt, on nõus hüvitama 1000 eurot - köögi töötasapinna eest 50% nõutust (so 502,50 eurot), koristamise eest 360 eurot ja kindlustuse omavastutuse 95 eurot. Ülejäänud avaldaja nimetatud muutusi peavad asjade tavapäraseks kulumiseks.

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.

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 ülevaatuslega 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 vastustajatelt kahjuhüvitise väljamõistmiseks tuleb rahuldada osaliselt.

Eluruum anti vastustajate kasutusse akti alusel, aktis eluruumi puudusi märgitud ei ole. Seega tuleb lugeda, et eluruum anti üürile heas korras, puudusteta. Vastupidist kinnitavaid tõendeid esitatud ei ole.

Üürilepingu lõppedes vastustajad eluruumi akti alusel avaldajale ei tagastanud. Avaldaja seletuste ja esitatud tõendite kohaselt vaatas avaldaja eluruumi üle 08.05.22 ja fikseeris selle seisukorra fotodega (tlk 105 – 130). Avaldaja hinnangul olid eluruumil puudused ning 09.05.22 teatas avaldaja vastustajale järgmisest käesoleva vaidluse objektiks olevatest puudustest: korter ebanormaalselt määrdunud, köögi töötasapind kahjustatud (taastamine 1700 eurot), TV tagune sein täis auke (remont 900 eurot), köögi lagi täis rasvapritsmeid (osaliselt värvida ei saa, köögi ja toa lagede värvimise hind 1500 eurot), korteris vajalik suurpuhastus (400 eurot) ning köögipõranda veekahjustusest ja akende seisukorrast (kas mustus on eemaldatav või mitte) tuleneva kahju suurus ei ole veel teada.

Vastustaja nõustus 09.05.22 e-kirjas töötasapinna kahjustamisega osaliselt; aukude osas seintes märkis, et mõned augud olid juba alguses, et küsis üürileandjalt luba aukude tegemiseks, et üritas neid parandada, kuid tema viga oli värvimine ja et võtab täieliku vastutuse TV seina aukude parandamise eest, kuid ei olnud nõus üürileandja märgitud summaga; plekkide osas köögi laes oli nõutu, möönis, et kui lage pesta ei saa, saab ta korraldada värvimise.

Avaldaja esindaja nõudis 23.05.22 e-kirjas vastustajatelt kahju hüvitamist, sh seinte ja lagede taastamise eest 1509 eurot, köögi töötasapinna vahetuse eest 1005,36 eurot, korteri koristamise eest 468 eurot. Lisaks teatas, et kahju suurus, mis tuleneb köögipõranda veekahjustusest, on selgitamisel.

Vastustaja kordas 31.05.22 e-kirjas, et TV seina aukude tegemiseks sai ta üürileandjalt loa e-kirja ja telefoni teel, lisaks oli sein juba määrdunud ja selle keskosas olid augud ning et enne korterist väljakolimist koristasid nad korterit ise, mistõttu, kuna mõned probleemid olid olemas juba enne üürnike sissekolimist ning esitatud maksumused ja hinnad on erinevad ning üürniku pakutud lahendustega nõustunud ei ole, siis üürnik hüvitist ega üürileandja esitatud arveid maksma nõus ei ole.

Avaldaja määras 05.06.22 vastustajatele kahju hüvitamise tähtajaks 10.06.22, juhtides tähelepanu, et vastustajad on tunnistanud köögi töötasapinna, põranda ja seinte kahjustamist ning esitanud korteri koristamise osas vastukäivaid seisukohti.

Üürikomisjoni seisukoht korteri koristuskulu hüvitamise nõudes.

Avaldaja nõuab 468 euro hüvitamist M-event OÜ arve nr MA2200213 (tlk 65) alusel; avaldaja on arve tasunud 20.05.22 (maksekorraldus, tlk 66). Arvelt nähtuvalt on see esitatud xxx suurpuhastuse (360 eurot) ja akende sisepesu (108 eurot) eest. Vastustaja nõustus istungil suurpuhastuse eest 360 euro tasumisega, kuid akende (sise)pesu hüvitamisele vaidles vastu, sest leidis esiteks, et akende pesu ei olnud tema lepingujärgne kohustus ja teiseks, et on loomulik, kui aknad kevadeks määrduvad.

Komisjon, hinnates avaldaja 08.05.22 fotol nähtavat aknaraami ja selle ümbrust (tlk 112), on seisukohal, et sellist muutust ei saa pidada asja hariliku ja hoolsa kasutamisega kaasnevaks tavapäraseks muutuseks, vaid asja kahjustamiseks. Aknaraamil ja sellega piirneval alal on nähtavad rohkem või vähem eristuvad tihedad tumedad alad/laigud ja tumedad triibud, mis mõistlikult võttes ei saa tavapärase hoolsa kasutamise korral siseruumis olevale aknaraamile ja selle ümbrusele ühe aasta jooksul tekkida. Seega tuleb asuda seisukohale, et vastustajad üürnikena on rikkunud neile seadusega pandud hoolsuse kohustust ja on seeläbi aknaraami ja selle ümbrust kahjustanud. Kui vastustajad ei oleks jätnud aknaid hooletusse ja oleksid neid määrdumisel regulaarselt puhastanud, ei oleks akende välimus selline, kui fotolt näha ja avaldaja ei oleks pidanud kandma akende seisukorra taastamiseks akende pesuga kaasnevaid kulutusi. Seega vastutavad vastustajad akende kahjustamise eest ja peavad hüvitama avaldajale ka akende

sisepesuga seoses tehtud kulutused 108 eurot. Avaldaja nõue vastustajatelt koristuskulu 468 euro väljamõistmiseks tuleb rahuldada.

Üürikomisjoni seisukoht köögi töötasapinna vahetuse kulu hüvitamise nõudes.

Avaldaja nõuab 1005,36 euro hüvitamist OÜ Kripex arve nr 1058 (tlk 63) alusel; avaldaja on arve tasunud 20.05.22 (maksekorraldus, tlk 64). Arvelt nähtuvalt on see esitatud 38 mm töötasapinna, selle mõõdistuse, transpordi ja paigalduse ning vana pinna eemalduse ja utiliseerimise eest.

Vastustajad nõustusid istungil hüvitama töötasapinna vahetuse kuludest 50%, so 502,50 eurot. Olid seisukohal, et tegemist on vana köögi ja tasapinnal olid varasemad kahjustused, see oli üürnike sissekolimisel laiguline.

Komisjon nõustub vastustajate seisukohaga. Avaldaja esitatud fotodel nähtav (tlk 113, 114, 115) kinnitab tasapinna kahjustamist ja vastustajad ei ole sellele ka vastu vaieldud. Nõustuda tuleb avaldajaga selles, et köögi töötasapinna osaline väljavahetamine ei pruugi olla mõistlik ega ka võimalik. Kuid komisjoni hinnangul tuleb arvestada ka seda, et kõnealune tasapind on avaldaja väitel paigaldatud üle 10 aasta tagasi. Seega on õige, et tegemist ei ole uue asjaga. Sellest tulenevalt, kuigi vastustajad on hoolsuse kohustust rikkudes kahjustanud töötasapinda sellisel määral, et tekkis vajadus selle väljavahetamiseks, ei ole komisjoni hinnangul siiski põhjendatud nõuda vastustajatelt uue töötasapinna maksumuse hüvitamist täies ulatuses. Avaldaja ei saa eeldada, et andes üürile üle 10 aasta tagasi paigaldatud töötasapinna, saab ta üürilepingu lõppemisel tagasi uueväärse töötasapinna. Sellest tulenevalt on komisjon seisukohal, et põhjendatud on rahuldada avaldaja nõue 50% ulatuses, st vastustajatelt tuleb avaldaja kasuks töötasapinna vahetuse kulu hüvitamiseks välja mõista 502,50 eurot.

Komisjoni seisukoht kindlustuse omavastutuse 95 euro hüvitamise nõudes on, et avaldaja nõue tuleb rahuldada. Kuna vastustajad istungil sellele nõudele vastu ei vaieldud ja olid nõus selle hüvitama, siis ei pea komisjon vajalikuks nõuet käesolevas otsuses enam analüüsida.

Komisjoni seisukoht korteri lagede ja seinte pahteldamise ja värvimise kulu hüvitamise nõudes.

Avaldaja nõuab 1600 euro hüvitamist inViimistlus OÜ arve nr 59 (tlk 67) alusel; avaldaja on arve tasunud 05.06.22 (maksekorraldus, tlk 68). Arvelt nähtuvalt on see esitatud xxx lagede viimistluse (660 eurot), magamistoa viimistluse (190 eurot), elutoa ja esiku viimistluse (600 eurot) ja köögi viimistluse (150 eurot) eest.

Vastustajad vaidlesid istungil nõudele vastu, väites, et magamistoa seina puudustest ja esiku seinte remondi vajadusest vastustajatele üürilepingu lõppemisel ei teatatud; et TV tagusesse seinna aukude tegemiseks oli üürileandja luba ja vastustaja ei teadnud, et peab pärast kogu seinna ära remontima; et köögi töötasapinna taguse seinna väljavahetamine ei olnud tema hinnangul vajalik ning et seinad olid kahjustatud juba varem ja tegemist on eluruumi tavapärase kulumisega.

Avaldaja esindaja nõustus istungil, et magamistoa seina puudustest vastustajatele ei ole teatatud. Esiku seinna puudustest teatamise osas oli avaldaja esindaja seisukohal, et sellest oli üürnikule teatatud 23.05.22 nõudesumma 1509 euro koosseisus. Komisjon, analüüsides vastustajatele 23.05.22 seinte ja lagede taastamine eest saadetud 1509eurose nõude (tlk 60) kirjeldust, märgib, et selles on muuhulgas kirjutatud et „koridori/elutoa seinna aukude parandamine“ ja „ebamõistliku kasutamise tulemusel eluruumide seinad mustad, koristuse käigus puhtaks ei saanud, seinte üle värvimine on olukorra taastamiseks vajalik“. Komisjon leiab, et kui avaldaja 08.05.22 eluruumi ülevaatomisel ja 09.05.22 üürnikule puudustest teatamisel ei teadnud veel, kas esiku seinna seisukorra taastamiseks piisab pesemisest või on vaja seda ka värvida, võinuks ta vastustajatele nii ka teatada (nagu ta teatas põranda kahjustuse ja aknaraamide osas), kuid seda avaldaja ei teinud. Seega tuleb nõustuda vastustajatega selles, et ei magamistoa seinna puudustest ega ka esiku seinna remondivajadusest avaldaja vastustajale pärast üürilepingu lõppemist ei teatanud. Seega on avaldajal magamistoa seinna ja esiku seinna puudutava nõude osas nõude esitamise eeldus täitmata, mistõttu on ta nõude esitamise õiguse kaotanud.

Vastustaja vastuväidetega TV taguse seina taastamise hüvitise nõudele komisjon ei nõustu. Istungil väitis vastustaja, et tal oli seina aukude tegemiseks üürileandja luba ja et ta ei teadnud, et peab üürilepingu lõppedes seina remontima. Samas, vastustaja on 09.05.22 üürileandjale saadetud e-kirjas nõustunud, et seina tehtud auke parandada üritades tegi ta seda oskamatult ja et ta võtab täieliku vastutuse TV seina aukude parandamise eest, st vastustaja võttis õigeks, et rikkus seina oma tegevusega. Seega, kuna vastustaja seisukohad on ajas muutunud, ei võta komisjon tema vastuväiteid arvesse. Vastuväide nõutava hüvitise suurusele ei ole samuti asjakohane, sest vastustaja ei ole esitanud omapoolset hinnapakkumist kahju kõrvaldamiseks. Kui vastustajad oleksid olnud seina parandamisel hoolsad, st teinud töö asjatundlikult või palganud selleks vastavat tööd tundva inimese, ei oleks tulemus olnud seina kahjustav ja avaldaja ei oleks pidanud kandma seina seisukorra taastamisega kaasnevaid kulutusi. Seega vastutavad vastustajad seina kahjustamise eest ja peavad hüvitama avaldajale selle taastamisega seotud kulutused.

Komisjon ei saa nõustuda ka vastustajate vastuväitega, et köögi töötasapinna taguse seina väljavahetamine ei olnud vajalik, sest selle väite kinnitamiseks või usutavaks tegemiseks ei ole vastustajad tõendeid esitanud. Avaldaja väitel oli vaja tagasein välja vahetada, sest see oli must ja rikutud. Avaldaja esitatud fotodelt (tlk 113, 115, 121) on näha, et tasapinna ja seina ühenduskohal kraanikausi taga on seinas praod (foto lk 121), samuti on pliidi ja kraanikausi läheduses oleval seina ja tasapinna ühenduskohal pikk tume joon, mis võib olla tugev määrdumine. Sellise välimusega tagasein võib vajada väljavahetamist, liiatigi kui vahetatakse välja seina kõrval olev ja sellega kokku puutuv töötasapind. Seega saab asuda seisukohale, et vastustajad ürnikena on rikkunud hoolsuse kohustust ja on seeläbi köögi töötasapinna tagust seina kahjustanud. Kui vastustajad ei oleks seina rikkunud ja hoolitsenud selle puhtuse eest, ei oleks seina välimus selline, kui fotodelt näha ja avaldaja ei oleks pidanud kandma seina viimistlemisega kaasnevaid kulutusi. Komisjon asub seisukohale, et vastustajad vastutavad kõnealuse seina kahjustamise eest, mistõttu peavad hüvitama avaldajale selle viimistlemisega seotud kulutused.

Avaldaja väitel olid üürilepingu lõppemisel köök-elutoa ja magamistoa laed rasvapritsmetega rikutud, mistõttu tuli laed üle värvida. Vastustajad olid istungil seisukohal, et kõik avaldaja poolt etteheidetav oli asja tavapärase kasutamisega kaasnev harilik kulumine. Samas, 09.05.22 on vastustajad möönnud, et kuigi nad ei tea, kuidas plekid köögi lakke tekkisid, saavad nad juhul, kui pesta ei saa, korraldada värvimise. Komisjonile on esitatud ka foto eluruumi laest üürilepingu lõppemisel (tlk 106), sellelt on näha tumedad alad laes akna laiuselt, mis avaldaja esindaja kinnitusel oli mustus/määrdumine. Vastustaja fotol jäädvustatu osas vastuväiteid ei esitanud. Komisjoni hinnangul ei saa lae sellist muutust pidada lepingujärgse kasutamisega kaasnevaks harilikuks muutuseks. Seega, kuna fotolt nähtavat muutust võib pidada lae kahjustamiseks ning ka vastustaja on möönnud lae rikkumist ja väljendanud valmisolekut värvimise korraldamiseks, asub komisjon seisukohale, et vastustajad ürnikena on hoolsuse kohustust rikkudes eluruumi lagesid kahjustanud. Kui vastustajad ei oleks lagesid rikkunud, ei oleks avaldaja pidanud kandma lagede värvimisega kaasnevaid kulutusi. Komisjon asub seisukohale, et vastustajad vastutavad lagede kahjustamise eest, mistõttu peavad hüvitama avaldajale lagede viimistlemisega seotud kulutused.

Eelnevast tulenevalt on komisjon seisukohal, et vastustajatelt tuleb avaldaja kasuks välja mõista hüvitis lagede viimistluse eest 660 eurot ja köögi töötasapinna taguse seina viimistluse eest 150 eurot. Hüvitis magamistoa viimistluse kulude katteks (190 eurot) tuleb jätta välja mõistmata. Välja mõistmata jääb ka hüvitis esiku viimistlemise eest, mistõttu inViimistlus arve nr 59 elutoa ja esiku viimistlust puudutava summa (600 eurot) mõistab komisjon vastustajatelt välja 50% ulatuses, so 300 eurot.

Kokkuvõtlikult mõistab komisjon vastustajatelt solidaarselt avaldaja kasuks välja korteri koristamise kulu hüvitamiseks 468 eurot, köögi töötasapinna vahetuse kulu hüvitamiseks 502,50 eurot, lagede viimistluse hüvitamiseks 660 eurot, elutoa viimistluse hüvitamiseks 300 eurot,

köögi viimistluse hüvitamiseks 150 eurot ja kindlustuse omavastutuse hüvitamiseks 95 eurot. Kõik kokku 2175,50 eurot.

Avaldaja nõue rahuldatakse osaliselt.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

/otsus allkirjastatud digitaalselt/