

Üürivaidlusasi nr.	11-1/30/12
Otsuse kuupäev ja koht	04.06.2012.a, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Kaja Tassa, istungi sekretär Maarika Snoting
Üürivaidlusasi	V. S.'i (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Exxxxxxxx tee xx-x, Tallinn 13411) avaldus H. S.'e (ik xxxxxxxxxxxx, elukoht Rxxxxxxxx tee x-x, 11316 Tallinn) vastu nõudes mõista vastustajalt välja kahjuhüvitisena avaldaja tasutud 200 eurot (torude sulatamise eest).
Istungil osalenud isikud	Avaldaja V. S., tema tõlk M. B., vastustaja H. S.
Asja läbivaatamise kuupäev	24.05.2012

Resolutsioon **Tallinna Üürikomisjon otsustas:**

- 1. Avaldus rahuldada.**
- 2. Välja mõista H. S.'elt V. S.'i kasuks kahjuhüvitisena avaldaja tasutud 200 (kakssada) eurot torude sulatamise eest.**

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Kui üürivaidluse pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbi-vaatamiseks 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 ning täidetakse täitemenetluse sätete alusel.

Avalduse asjaolud ja avaldaja nõue

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduse kohaselt sõitis avaldaja koos elukaaslasega 03.02.2012 Tartusse ja tuli tagasi 05.02.2012. Koju jõudes informeeris naaber avaldajat, et laupäeva, s.o. 04.02. hommikust ei ole tal vett. Kontrollides selgus, et ka avaldaja korteris ei ole vett, ilmselt on torustik külmunud. Otsustasid naabriga tellida torude sulatamise ja jagada summa kahe korteri peale, kuna esialgu avaldaja arvas, et vesi külmus tema äraoleku tõttu. Avaldaja hakkas probleemiga tegelema kohe järgmisel päeval, s.o esmaspäeval. Kokku helistas kaheksasse firmasse, kuid kõikjal olid järjekorrad. Avaldaja otsustas kasutada OÜ WindAir teenust, kus järjekord oli üks päev. Ühistu ei olnud nõus midagi ette võtma. Kolmapäeval tulid OÜ WindAir töömehed, kuid ei suutnud aidata, kuna torude süsteem oli arusaamatu, kasutusel olid nii metall- kui ka plasttorud. Esimese väljakutse eest tasus avaldaja 55 eurot. Naabrilt sai teada, et torudele on juurdepääs ka köögikapi kaudu. Teavitas sellest OÜ-d WindAir ja probleemi tuli lahendada teine meeskond. Reedeks oli välja selgitatud, kust saab terve maja vee sulgeda ja firma töömehed tulid taas. Majja mineva toru all oleva vee kraan oli roostetanud ja tööde teostajad vahetasid selle. Pärast kraani vahetust ja vee sulgemist selgus, et külmunud koht on kuskil

korterist väljas. Kokku kulus torude sulatamiseks ja veevarustuse taastamiseks 3,5 tundi. Koos kraani maksumusega oli arve summa 200 eurot, mille avaldaja tasus ja teavitas probleemi lahendusest ka korteri omanikku. Ühistuga võttis samuti ühendust, kuid nad ei soovinud isegi arvet ja teenuste akti vaadata. Naaber maksis avaldajale 25 eurot. Korteri omanik ei soovinud avaldajaga raha tasumise probleemi lahendada, sest ta oli väljaspool Eestit. Avalduses nõuab avaldaja mõista vastustajalt välja OÜ-le WindAir tasutud 200 eurot torude sulatamise eest.

Istungil jäi avaldaja oma nõude juurde. Selgitas, et korteris oli elektriküte ja kuna varem oli elektriradiaatori juures olnud näha sädemeid, pidas vajalikuks enne korterist äraolekut turvalisuse huvides kütte välja lülitada. Esmaspäeval, s.o 06.02.2012 teatas telefoni teel üürileandjale torude külmumisest. Torude sulatamise töö käigus selgus, et majja mineva toru juures asuv kraan oli niivõrd roostetanud, et töömehed kartsid keeramisel selle purunemist, mis põhjustab uputuse. Seetõttu kraan vahetati. Üürilepingule on märgitud ühe isiku nimi, kes tegi lepingu, kuid et probleeme peab temaga lahendama, avaldajale teada ei olnud. Kui avarii juhtus, ei tulnud talle meelde, et üürilepingus oli märgitud kellegi isiku andmed. Ise see isik üürnikuga ühendust ei võtnud. Avaldaja helistas 15.02.2012 üürileandjale, teatas probleemi lahendamise ja palus tal hüvitada torude sulatamise maksumuse.

Üürileandja vastuväited ja nõuded

Vastustaja esitas 02.04.2012 üürikomisjonile avaldusele kirjaliku vastuväite. Vastuses ta nõuet ei tunnista ja vaidleb sellele vastu. Leiab, et mitmeks päevaks korterist lahkudes elektri väljalülitamisega tekitas üürnik ise eelduse veetorustiku külmumiseks. Üürniku esitatud aktist ei selgu, kust torud külmunud olid, kas eluruumis või väljaspool seda. Kuna varasematel aastatel on Tallinnas olnud tunduvalt madalamaid temperatuure, ei ole varasemalt siiski torud külmunud. Seega võib väga tõenäoliselt eeldada külmumise põhjusena just kütte väljalülitamist avaldaja poolt. Kuna vastustaja ise oli Eestist ära alates juunist 2011, ei olnud tal võimalik kuidagi probleemi kohapeal lahendada. Vastustajale mitteteadaoleval põhjusel ei võtnud üürnik ühendust üürileandja esindaja A. A.-ga, kelle andmed olid olemas üürilepingus, vaid otsustas omapäi tegutseda. Arusaamatu on arvel märgitud „materjal“. Põhjendamatuna näib ka väljakutse eest tasutud 55 euro tasumine, kui selle eest mingeid töid ei tehtud. Esitatud OÜ WindAir kviitungeid ei loe vastustaja usaldusväärseteks. Kuigi tegemist on käibemaksukohuslasega, ei ole kviitungitel välja toodud käibemaksu ja mõlemale kviitungile on pandud samad kuupäevad ning 10.02.2012 kviitung on üldse ebakorrektselt vormistatud. Vastustaja hinnangul on esitatud tõendid liialt puudulikud, et ta saaks nõustuda väidetavate kulude põhjendatusega ja nende hüvitamisega avaldajale. Kui esitataks täiendav eksperthinnang, millest selguks üheselt avaldaja mittesüülisus torude külmumisel, mis tõendaks juriidiliselt korrektsete dokumentidega tehtud kulutusi ja nende tasumist, on valmis põhjendatud kulutused avaldajale hüvitama.

Üürikomisjoni istungil vaidles vastustaja nõudele vastu ja teatas, et ei kavatse midagi maksta. Majas on kord, et igaüks vastutab ise rikete eest. Kui üürnikud helistasid vee probleemid, helistas oma tugisikule ja palus tal üürnikele helistada. Kas ta helistas ja üürnikuga suhtles, vastustaja enam ei kontrollinud. Üürnikud on ise süüdi, kuna panid kütte kinni ja avarii juhtus nende süül. Hiljem üürnikud helistasid ja soovisid raha. Üürnikud ei käitunud korteris heaperemehelikult. Korter oli must ja rikutud, üürileandja asjad kadunud. Samuti oli üürnike koer tapeete rikkunud.

Esitas täiendavalt veel 29.05.2012, s.o pärast üürikomisjoni istungi toimumist kirjalikult seisukoha, kuid pärast istungit esitatud tõendid jätab komisjon tähelepanuta.

Üürikomisjoni otsuse põhjendused

Üürikomisjon, kuulunud ära üürivaidluse pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis, leiab, et avaldaja nõue tuleb rahuldada.

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

Üürikomisjon tegi kindlaks, et H. S. üürireandjana ja V. S. üürnikuna sõlmisid 19.03.2011 üüriolepingu Rxxxxxx tee x-x asuva 2-toalise korteri üürile andmiseks tähtajaga kuni 26.03.2012. Koos üürnikuga asus eluruumi elama M. B. Üüriolepingu p 3.1.6 kohaselt pidi üürnik avariide ja rikete avastamisel rakendama viivitamatult abinõusid rikete kõrvaldamiseks ning teatama rikete olemasolust üürireandjale või tema volitatud isikule. Vastavalt üüriolepingu p-le 4.2.1 kohustus üürireandja hoidma omal kulul nõutavas tehnilises- ja tuleohutusseisundis kütte, veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemid ning p 4.2.2 kohaselt üürniku väljakutsel tagama operatiivselt vastava ala spetsialistide saatmise. Üüriolepingus on allpool üürireandja nime, sidevahendite andmeid ja allkirja märgitud: FIE A. A., tema aadress ja sidevahendite numbrid. Oma nõude tõendamiseks esitas avaldaja OÜ WindAir 08.02.2012 arve, millel on märgitud „väljakutse“ ja summaks 55 eurot ning 10.02.2012 arve, milles on märgitud kauba nimetuseks „torude sulatamine + materjal“ maksumusega 200 eurot (tlk 11). Samuti esitas OÜ WindAir 10.02.2012 akti nr 10012, milles on märgitud teostatud tööde loeteluna torude sulatamine Rxxxxxx tee x-x maakraanist korterini ja tellijaks V. S.

Poolte vahel on vaidlus selles, kas üürnik vastustab vee külmumise eest ja kas tal on õigus nõuda probleemi lahendamiseks tasutud 200 euro välja mõistmist üürioleandjalt.

VÕS § 276 lg 1 sätestab, et üürireandja on kohustatud asja üürnikule üle andma kokkulepitud ajaks koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal. Sama paragrahvi lg 2 kohaselt peab üürnik kasutama asja hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürioleandmisel lähtuti.

VÕS § 278 lg 1 kohaselt, kui üüritud asjal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea oma kulul kõrvaldama, või kui asja lepingujärgne kasutamine on takistatud, võib üürnik nõuda üürioleandjalt puuduse või takistuse kõrvaldamist vastavalt käesoleva seaduse §-s 279 sätestatule.

VÕS § 279 lg-st 3 tulenevalt, kui üürireandja käesoleva seaduse §-s 278 nimetatud puudusest või takistusest teab või peab sellest teadma, kuid ei kõrvalda puudust või takistust mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta puudusest või takistusest teada sai või teada saama pidi, võib üürnik puuduse või takistuse ise kõrvaldada ja nõuda selleks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist, kui üürireandja on puuduse või takistuse kõrvaldamisega viivituses või kui asja puudus või takistus piirab asja sihtotstarbelise kasutamise võimalust üksnes ebaolulisel määral.

ÜVLS § 10 lg 3 kohaselt pool tõendab asjaolusid, millele tuginevad tema väited ja vastuväited. Sama seaduse § 10 lg 1 kohaselt on poole ütlus tõend.

Eeltoodust tuleneb, et üürnik pidi eluruumi puudusest, käesolevas vaidluses torude külmumisest, üürioleandjat teavitama ja puudus ka vaidlus selles, et ta seda tegi. Seega käitus üürnik selles osas nii lepingule kui ka seadusele vastavalt. Üürioleandja leidis, et üürnik oleks pidanud enne, kui asus lahendama torude külmumise probleemi, pöörduma

selleks üürilepingus märgitud isiku, A. A. poole. Üürnik võttis õigeks, et seda ta ei teinud, kuid tema sõnul ei teadnud ta, et seda tegema pidi. Komisjon leiab, et kuigi lepingu p-st p 3.1.6 tulenevalt pidi üürnik teatama rikete olemasolust üürileandjale või tema volitatud isikule, ei nähtu lepingust otseselt, et nimetatud isik on üürileandja volitatud esindaja. Vaidlust ei olnud selles, et üürileandjat informeeriti probleemist ja tema sõnul võttis ta ka ühendust Eestis asuva esindajaga, kes lubas ka üürnikega suhelda. Kas üürileandja esindaja seda ka tegi ja kuidas tööde tegemist organiseeris, seda üürileandja ei kontrollinud. Üürilepingu 3.1.6 kohaselt pidi üürnik avariide ja rikete avastamisel rakendama ka viivitamatult abinõusid rikete kõrvaldamiseks. Et ta seda tegi, tõendavad avaldaja esitatud tõendid, OÜ WindAir kviitungid ja akt. Seega, pöördudes rikke kõrvaldamiseks vastavat teenust osutava firma poole, käitus üürnik vastavalt üürilepingus sätestatule. Põhjendatud on ka üürniku seletus, et pidas mõistlikuks kohe torude sulatamiseks ja veevarustuse taastamiseks tegutsema asuda, sest üürileandja ei asunud Eestis ja mujalt seda organiseerida oluks keeruline ja kallis. Sellest tulenevalt on ka alusetud vastustaja väited, et üürnik õigustamatult tegutses ja veeprobleemi lahendas. Seadusest tulenevalt ei oleks üürnik ise pidanud probleemi kõrvaldamiseks midagi tegema, vaid nõudma selle lahendamist üürileandjalt ja üürileandja pidi tagama spetsialistide saatmise veevarustust taastama.

Üürileandja väide on, et torude külmumine toimus üürniku süül, kuna ta lülitas mitmeks päevaks korteris kütte välja ja varem ei ole torud külmunud. Esiteks, kui osundatakse õigussuhtes kellegi süüle, peab olema tõendatud, et üürniku tegevuse ja torude külmumise vahel oli põhjuslik seos. Avaldaja esitatud tõendist, OÜ WindAir aktist nähtub, et teostati torude sulatamine maakraanist korterini. Komisjoni hinnangul võib sellest järelduda, et toru külmus korterist väljaspool ja seega ei tõenda eelnimetatud tõend, et üksnes üürniku poolt kütte väljalülitamine põhjustas veetoru külmumise. Vastustaja väitel viitas üürniku süüle ka see, et varem ei ole veetorud külmunud. Kuna üürileandja leidis, et torude külmumine toimus üürniku süül, lasub temal ÜVLS § 10 lg-st 3 tulenevalt kohustus oma väidet tõendada, esitades näiteks vastava eksperthinnangu. Vastustaja oma väidet ei tõendanud.

Üürileandja tugines avalduse vastuväidetes ka sellele, et avaldajal tõendina esitatud arved on liialt puudulikud, et ta saaks nõustuda väidetavate kulude põhjendatusega ja nende hüvitamisega avaldajale. Komisjon leiab, et esitatud arvetel ja kviitungitelt nähtub selgesti, et tööde tellija oli V. S., et tööde teostamise aadress oli Rxxxxxx tee x-x, et arved kajastasid väljakutset ja torude sulatamist ning materjali ja tööks oli torude sulatamine maakraanist korterini. Vastustaja märkis oma vastuses ka, et põhjendamatuna näib väljakutse eest tasutud 55 euro tasumine, kui selle eest mingeid töid ei tehtud. Avaldaja esitatud tõendite põhjal tasus avaldaja avariitöid teinud firmale väljakutse eest 55 eurot ja sulatustööde eest 200 eurot, kokku tasus avaldaja 255 eurot. Komisjoni kogutud tõendist, OÜ WindAir veebilehel avaldatud teenuste hinnakirjast (tlk 33-34) nähtub, et minimaalne hind väljakutse eest on esimese töötunni hind ja hinnakirja järgi on külmunud torude sulatamise teenuse tunnihind 55 eurot. Seega on esitatud arved vastavuses hinnakirjaga. Avaldaja nõuab vastustajalt 200 euro välja mõistmist. Tema nõutav summa ei sisalda väljakutse hinda, vaid üksnes töö tegemise maksumust. Kuigi avaldaja sõnul tasus naaber talle töö maksumusest 25 eurot, nõuab avaldaja vastustajalt siiski väiksema summa välja mõistmist, kuid tal õigus oleks ($255-25=230$). Komisjon leiab, et töö tellija ei vastuta teenuse osutaja arвете vormistamise eest. Ja kui vastustaja leiab, et arvetel on põhjendatud puudusi, peab ta viitama, millele tema vastavad väited tuginevad. Kui vastustaja leidis, et nõutav summa on ülemäärane, lasus temal kohustus oma väidet tõendada. Vastustaja vastavat tõendit esitanud ei ole.

Komisjoni hinnangul on avaldaja esitatud OÜ Wind Air arved ja akt asjakohased ning põhjendavad ja tõendavad nõuet.

Tulenevalt VÕS § 279 lg-st 3 võib üürnik puuduse või takistuse ise kõrvaldada ja nõuda selleks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist, kui üürileandja on puuduse või takistuse kõrvaldamisega viivituses või kui asja puudus või takistus piirab asja sihtotstarbelise kasutamise võimalust üksnes ebaolulisel määral. Kuigi torud külmusid, ei takistanud see iseenesest avaldajal korterit kasutada, elamine selles oli siiski võimalik. Seadus annab üürnikule õiguse sellisel juhul ise puuduse kõrvaldada. Üürileandja viibis Itaalias ja seetõttu ei olnud temal võimalik puudust ise kõrvaldada. Komisjon leiab, et V. S. käitus torude ülessulatamise korraldamisel vastavuses pooltevahelises üürilepingus kokku lepitud ja juhindudes vastavatest VÕS sätetest.

Kõigele eeltoodule tuginedes komisjon otsustab, et H. S.-lt tuleb V. S.'i kasuks välja mõista torude sulatamise eest tasutud 200 eurot.

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Anne Oad

Üürikomisjoni liige
Kaja Tassa