



# KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

<b>Kohus</b>	Harju Maakohus Kentmanni kohtumaja
<b>Kohtukoosseis</b>	Kohtunik Lukiina Vismann
<b>Otsuse tegemise aeg</b>	24.10.2008.a., Tallinn
<b>Tsiviilasja number</b>	2-07-25453
<b>Tsiviilasi</b>	JS hagi J L vastu kahju hüvitamise nõudes summas 20 872,20 krooni.
<b>Menetlusosalised</b>	Hageja: JS, xxx Kostja: J L, xxx Kostja esindaja: M Samsonova, Amstar Law Office OÜ, xxx
<b>Menetlustoiming</b>	Kirjalikus menetluses

## RESOLUTSIOON

**Rahuldada hagi osaliselt.**

**Mõista välja J L`lt 12 967.50 (kaksteist tuhat üheksasada kuuskümmend seitse krooni ja 50 senti) krooni JS kasuks.**

**Menetluskulud jätta 61 % ulatuses J L kanda ja 39 % ulatuses JS kanda.**

### Edasikaebamise kord

Kohtuotsuse peale on pooltel õigus edasi kaevata Tallinna Ringkonnakohtule esitades apellatsioonkaebuse 30 päeva jooksul alates otsuse kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavakstegemisest.

### Hagi aluseks olevad asjaolud ja hageja nõue

Kostja korteris on mitmel korral toimunud erinevatel põhjustel uputused, mistõttu on vesi jooksnud hageja korterisse. Viimane üleuputus kostja süül toimus 18.02.2005.a. Selle tagajärjed on fikseeritud 18.02.2005.a. vaatlusaktiga. Kostjat ennast kodus ei olnud või ei

avanud ta hagejale ust ning vesi uputas kõik all olevad korterid, sh hageja korteri ja keldrikorruse. Tänapäevani ei ole kostja oma lubadust täitnud ning keeldus vabatahtlikult hüvitamast tekitatud kahju. Hageja on pöördunud EOÜ poole, kes koostas remonttööde eelarve, millest nähtub, et remontkulud läheksid maksma 19 779,20 krooni. Vaatluse ja eelarve koostamise eest on hageja tasunud EOÜ-le 500 krooni, samuti on hageja kandnud dokumentide tõlkimisega seoses kulusid summas 600 krooni. Seega kokku 20 872,20 krooni. Hageja palub mõista välja kostjalt hageja kasuks hüvitis summas 20 872,20 krooni ning menetluskulud.

### **Kostja seisukoht**

Kostja hagi ei tunnista ning vaidleb selles vastu alljärgnevatel asjaoludel ja põhjendustel. 18. veebruaril 2005. a. toimus üleuputus, selle tagajärjed on fikseeritud vaatlusaktiga. Hageja esitas kostjale suusõnalised pretensioonid, hageja hindas tekitatud kahju 2000 krooni ulatuses. Kostja ei tahtnud suhteid naabritega rikkuda ja soovis hageja remondi eest tasuda. Hageja jäi sellega nõusse. Veebruaril 2005 kostja palus MM teostada remonttööd. Nimetatud meister tegi lae korda. Remonttööd vastavalt üleandmise-vastuvõtmise aktile 01.03.2005. on lõpetatud täies mahus. Tellijal-kostjal ning hagejal ei ole pretensioone lõpetatud töödele. Kostja maksis remondi eest. Kuna kostja saadetud meister tegi hageja remondi ära, loobus hageja oma pretensioonidest. Kostja leiab, et ta hüvitas kahju täies mahus. Üle kahe aasta ei olnud keegi seda üleuputust meenutatud. Nüüd, kui on möödunud üle kahe aasta, hageja nõuab kahju hüvitamist jälle, aga seekord suuremas summas.

### **Hageja seisukoht kostja seisukohale**

Hageja on seisukohal, et kostja väide, et hageja korteris on teostatud lae remont, ei vasta tõele. Aprilli lõpus 2005.a. käis hageja korteris noormees, kes teatas, et ta on saadetud kostja poolt ning ta peab üle vaatama lae, et hinnata, kui palju võiks lae parandus maksma minna. Lahkudes teatas, et arutab asja kostjaga. Peale seda ei ole hageja korteris keegi käinud ega lae remonti teostanud. Hageja märgib, et kostja poolt esitatud töövõtuleping ei ole asjakohane, kuna on sõlmitud tagantjärele ja ei vasta tegelikule olukorrale. Tööde üleandmise-vastuvõtmise aktis puudub ka hageja allkiri. Juhul, kui tööd oleks tehtud hageja korteris, oleks pidanud need tööd vastu võtma hageja. Samuti märgib hageja, et üleuputusega tekitati kahju mitte ainult laele, vaid seintele, põrandatele kui ka ustele.

### **Kohtu põhjendused**

Kohus, tutvunud hagematerjalidega ja hinnanud kogutud tõendeid kogumis, leiab, et hagi kuulub osaliselt rahuldamisele.

TsMS § 436 lg 1 kohaselt kohtuotsus peab olema seaduslik ja põhjendatud ja sama paragrahvi lg 2 kohaselt kohus rajab otsuse üksnes asjas esitatud ja kogutud tõenditele. Kui kohus lahendab asja kohtuistungil, rajab kohus otsuse ainult nendele tõenditele, mida istungil uuriti.

TsMS § 5 lg 1 kohaselt menetletakse hagi poolte esitatud asjaolude ja taotluste alusel, lähtudes nõudest. Nimetatud sätte lg 2 kohaselt on pooltel võrdne õigus ja võimalus oma nõuet põhjendada ja vastaspoole esitatu ümber lükata või sellele vastu vaielda. Pool määrab ise, mis asjaolud ta oma nõude põhjendamiseks esitab ja milliste tõenditega neid asjaolusid tõendab. TsMS § 230 lg 1 kohaselt peab kumbki pool hagemenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited.

VÕS § 1043 sätestab õigusvastaselt tekitatud kahju hüvitamise kahju tekitanud isiku poolt

teisele isikule, kui ta on kahju tekitamises süüdi või vastutab kahju tekitamise eest vastavalt seadusele. VÕS § 1045 lg 1 p 5 kohaselt on kahju tekitamine õigusvastane eelkõige siis, kui see tekitati kannatanu omandi või sellega sarnase õiguse või valduse rikkumisega. Kahjude hüvitamise kohustus väljaspool lepingulisi suhteid tekib siis, kui rikutakse mingit üldist kehtivat hoolsusnormi, st et tehakse midagi, mis ei ole lubatud, või jäetakse tegemata midagi sellist, milleks ollakse kohustatud. Vastutuse tekkimise eelduseks on vajalik järgmise nelja elemendi samaaegne olemasolu: 1) seadusega kaitstud õigushüvede rikkumise tulemusena peab olema kannatanul tekkinud kahju; 2) kahju tekkimise põhjuseks peab olema kahjutekitaja käitumine ehk kahju tekkimine peab olema kausaalses seoses isiku õigusvastase teoga; 3) kahju peab olema tekitatud õigusvastaselt; 4) kahju peab olema tekitatud süüliselt, seega kas tahtlikult või hooletuse tõttu.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et 18.02.2005.a. toimus kostja korteris üleuputus ja vesi jooksis hageja korterisse. Kahjujuhtumi toimumise asjaolud on fikseeritud ka aktis 18.02.2005.a. (tl 10-11, 25). Seega on tõendatud, et hagejal on tekkinud kahju.

VÕS § 127 lg 4 järgi peab isik kahju hüvitama ainult juhul, kui asjaolu, millel tema vastutus põhineb, on kahju tekkimisega sellises seoses, et tekkinud kahju on selle asjaolu tagajärg (põhjuslik seos). Riigikohtu 26.09.2006.a. otsuses nr 3-2-1-53-06 on rõhutatud, et nimetatud sätte mõtte kohaselt peab teo ja kahju vahel põhjusliku seose tuvastamisel lähtuma nn *conditio sine qua non* põhimõttest, mille kohaselt ajaliselt eelnev sündmus loetakse hilisema sündmuse põhjuseks, kui ilma esimese sündmuseta poleks ajaliselt hilisemat sündmust toimunud. Antud juhul sai veekahju alguse kostja korterist, millest tingituna tekkis hagejal veekahju. Antud juhul ei oleks kahjulik tagajärg (veekahjustused) saabunud, kui kostja korterist ei oleks lekkinud hageja korterisse vesi. Sellest tulenevalt on kohus seisukohal, et esineb põhjuslik seos teo ja tagajärje vahel, mistõttu kostja vastutab tekkinud kahju eest. Kohus leiab, et hagejal on õigus nõuda endisele olukorrale lähedast olukorda. 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 § 1050 lg 1 kohaselt ei vastuta kahju tekitaja kahju tekitamise eest, kui ta tõendab, et ei ole kahju tekitamises süüdi, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. Kostja vastutab hageja omandi kahjustamise eest korteriomandiseaduse (KOS) § 11 lg 1 p 1 alusel, mis sätestab, et korteriomani on kohustatud hoidma korteriomandi reaalses korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Kohus leidis, et kostja ei ole tõendanud, et ta ei ole kahju tekkimises süüdi.

Poolte vahel ei ole vaidlust selle üle, kas kostja juba hüvitas hagejale tekitatud kahju. Kostja leiab, et tema poolt on kahju täies ulatuses hüvitatud. Kostja väidab kohaselt kutsus ta töömehe, kes remontis hageja lae 2000 krooni ulatuses. Hageja leiab, et antud jutt ei vasta tõele. Hageja kinnitab, et 2005.a. aprillis käis küll tema korteris noormees, kes vaatas lae üle ning teatas, et peab kostjaga asja arutama. Hageja väidab, et peale seda ei ole keegi tema korteris lae remonti teostanud.

Kostja on esitanud oma väidete tõendamiseks töövõtulepingu MM(tl 36-38), millega kohustus MM teostama aadressil xxx, Tallinn remonttööd: lae krohvimise ja värvimise. Antud leping ja tööde üleandmise-vastuvõtmise akt on allkirjastatud kostja ning MM poolt. Siinkohal nõustub kohus hageja väitega, et juhul, kui remont oleks teostatud hageja korteris, oleks pidanud tööde üleandmise-vastuvõtmise akt olema allkirjastatud ka hageja poolt.

Tööde üleandmise-vastuvõtmise aktist nähtub, et kostja võtab vastu lae krohvimise ja värvimise tööd, kuid antud juhul oleks pidanud nimetatud tööd võtma vastu hageja kui korteriomanik, kelle korteris veekahju tekkis. Sellest tulenevalt ei pea kohus usutavaks, et MM poolt on juba varem hageja korteris remonttööd teostatud, mistõttu on kohus seisukohal, et kostja ei ole hagejale tekitatud kahju varasemalt hüvitanud.

Hageja on tellinud tekkinud kahju suuruse hindamiseks OÜ-st E hinnapakkumise (tl 18-20), kes on hinnanud veekahju tagajärgede kõrvaldamise kuluks 19 779.20 krooni. Hinnapakkumise kohaselt moodustavad materjalid 7132 krooni, tööd 8680 krooni ja prügivedu ning heakorrasutus 950 krooni. Kohtul puudub alus kahelda antud hinnapakkumises. TsMS § 230 lg 1 kohaselt peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited. Kostja ei ole kohtule esitanud tõendeid, mis lükkaks ümber hageja poolt tellitud remonttööde maksumuse. Kui kostja leidis, et hageja poolt tellitud hinnapakkumine on liiga kõrge, saanuks ta tellida ise mujalt hinnapakkumise remonttööde kohta, kuid ta ei ole seda teinud. Seega on kohus seisukohal, et aluseks tuleb võtta hageja poolt tellitud hinnapakkumine summas 19 779.20 krooni.

VÕS § 127 lg 5 kohaselt tuleb kahjuhüvitisest maha arvata igasugune kasu, mida kahjustatud isik sai kahju tekitamise tagajärjel, eelkõige tema poolt säästetud kulud, välja arvatud juhul, kui kasu mahaarvamine oleks vastuolus kahju hüvitamise eesmärgiga. VÕS § 132 lg 1 kohaselt kui asja väärtus oli hävimise või kaotsimineku hetkel, võrreldes uue samaväärse asja väärtusega, oluliselt vähenenud, tuleb väärtuse vähenemist kahjuhüvitise määramisel mõistlikult arvestada. Sama paragrahvi lg 3 kohaselt kui asja on kahjustatud, hõlmab kahjuhüvitis eelkõige asja parandamise mõistlikud kulud ning võimaliku väärtuse vähenemise. Kohus on seisukohal, et kahju kindlaksmääramisel tuleb arvesse võtta korteri kulumisastet ning hageja võimalust kostja arvel säästa korteri remondikulud. Võttes arvesse asjaolu, et veekahjustuste tekkest on möödunud üle kolme aasta, arvestab kohus hinnapakkumist 60% osas ning peab põhjendatuks mõista kostjalt välja 11 867.50 krooni.

Kohus nõustub hageja seisukohaga, et kuna kostja oli süüdi hagejale tekitatud veekahju põhjustamises, oli hageja sunnitud tellima remonttööde hinnapakkumise ja dokumentide tõlkimise eesti keelest vene keelde, mistõttu tuleb kostjal hüvitada ka nende maksumus. Seega kuulub kostjalt hageja kasuks väljamõistmisele korteri ülevaatuse ja eelarve koostamise eest 500 krooni (tl 21) ja tõlkimise eest 600 krooni (tl 22).

Hageja poolt esitatud tõendid kostja poolt tekitatud veekahju kohta teistele naabritele (tl 6-9, 23-24) jätab kohus tähelepanuta, kuna nimetatud tõendid ei ole asjakohased.

## **Menetluskulude jaotus**

TsMS § 173 lg 1 kohaselt esitab asja menetlenud kohus kohtuotsuses menetluskulude jaotuse menetlusosaliste vahel. TsMS § 163 lg 1 kohaselt kannavad hagi osalise rahuldamise korral pooled menetluskulud võrdsetes osades, kui kohus ei jaota menetluskulusid võrdeliselt hagi rahuldamisega või ei jäta menetluskulusid täielikult või osaliselt poolte endi kanda.

Seoses hagi osalise rahuldamisega, peab kohus õiglaseks jätta menetluskulud proportsionaalselt hagi rahuldatud osaga 61 % ulatuses kostja kanda ja 39 % ulatuses hageja kanda.

Pooled võivad nõuda menetluskulude rahalist kindlaksmääramist asja lahendanud esimese astme kohtult 30 päeva jooksul alates kulude jaotuse kohta tehtud lahendi jõustumisest. Hüvitatava summa kindlakstegemise avaldus esitatakse asja menetlenud esimeses astme kohtule, avaldusele lisatakse menetluskulude nimekiri ja kulusid tõendavad dokumendid.

Lukiina Vismann  
Kohtunik