



KOHTUOTSUS

Kohus	Tallinna Ringkonnakohus
Kohtukoosseis	Ülle Jänes, Iko Nõmm, Imbi Sidok-Toomsalu
Otsuse tegemise aeg ja koht	17. detsember 2014, Tallinn
Kohtuasja number	2-07-49386
Kohtuasi	XXX hagi Korterühistu XXX vastu võla puudumise tuvastamiseks, xxxx, xxxx ning kostja vastuhagi võlgnevuse väljamõistmiseks ja xxxxx
Vaidlustatud kohtulahend	Harju Maakohtu 11.04.2014 otsus
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	KÜ XXX apellatsioonkaebus ja XXX vastuapellatsioonkaebus
Kostja kaebuse hind	2841, 99 eurot
Hageja kaebuse hind	1485, 11 eurot
Menetlusosalised, nende esindajad	Hageja XXX (isikukood xxx, elukoht xxx), lepinguline esindaja Marina Suhnjova Kostja KÜ XXX (registrikood xxx, asukoht xxx), lepingulised esindajad xxx ja xxx
Istungi toimumise aeg	27. november 2014

EESTI VABARIIGI NIMEL

RESOLUTSIOON

Harju Maakohtu 11.04.2014 otsus tühistada osaliselt, s.o resolutsiooni punktide 2 ja 7 osas. Hageja nõue võlgnevuse puudumise tuvastamiseks (seisuga 02.11.2007) rahuldada, kostja rahaline nõue rahuldada osaliselt. Ülejäänud osas jätta maakohtu otsus muutmata.

Kohtuotsuse resolutsiooni terviklik sõnastus on järgmine xxxxxxxxxxxx (TsMS § 654 lg 2²):

1. Hagi rahuldada osaliselt.

- 1.1. xxx.
- 1.2. xxx.
- 1.3. xxx.
- 1.4. xxx.

2. Vastuhagi rahuldada osaliselt.

- 2.1. xxx.
- 2.2. xxx.

Apellatsioonkaebused osaliselt rahuldada.

Menetluskulud tervikuna jätta poolte endi kanda.

Edasikaebamise kord

Ringkonnakohtu otsuse peale võib vandeadvokaadi vahendusel esitada kassatsioonkaebuse Riigikohtule 30 päeva jooksul otsuse kättetoimetamisest alates. Menetlusosaline võib ise esitada menetlusabi saamise taotluse, samuti esitada teise menetlusosalise kaebuse või muu taotluse kohta seisukohti ja vastuväiteid. Seaduses sätestatud tähtaja järgimiseks peab menetlusabi taotleja tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb.

Hagi ja selle aluseks olevad asjaolud

27.11.2007 esitas XXX (hageja) hagi KÜ XXX (kostja) vastu, milles palus esimese nõudena tuvastada korterimaksete (koos viivisega) võlgnevuse puudumine. Hilisemate hagi täpsustuste (19.05.2009, 18.10.2010) kohaselt palus hageja tuvastada võlgnevuse puudumine seisuga 02.11.2007 põhivõla 23 236, 99 krooni (1485, 11 eurot) ja viivise 52 588, 25 krooni (3361 eurot) ulatuses ning kohustada kostjat tegema sellekohane ümberarvestus kooskõlas kohtuotsuses tuvastatud summaga; mõista kostjalt välja kahjuhüvitis 8858 krooni; kohustada kostjat kõrvaldama küttesüsteemi rikkumised ja taastama projektijärgne küttesüsteem.

Hageja on xxxx asuva korteri omanik ja seeläbi kostja liige. Hagiavalduse kohaselt esitas kostja hagejale perioodil märts 2004 kuni oktoober 2007 majandamiskulude arved summas 78 585, 55 krooni ja viivisenõude 52 588, 25 krooni. Hageja tasus põhinõude eest 55 348, 56 krooni, summas 23 236, 99 krooni on kulud arvestatud põhjendamatult, sh 9684, 96 krooni külma vee tarbimine, 432, 05 krooni üldvee eest, 420 krooni tsirkulatsiooni eest ja 12 699, 98 krooni kütte eest. Samuti ei ole hageja nõus kostja poolt nõutava viivisega.

XXX.

XXX.

Hageja ei nõustunud kostja viivisearvestusega summas 52 588, 25 krooni. Hageja on tasunud ühistule arvete eest 55 348, 56 krooni, kuid selle summa arvestas kostja viivise kustutamiseks ning seega põhivõlg ei vähenenud. Kostja arvestas ebaseaduslikult hagejalt laekunud raha viivise katteks. Viivise arvestamiseks võetud põhivõla summa on ebaõige, samuti ei arvestanud kostja viivist iga sissenõutavaks muutnud arve kaupa eraldi (võlaõigusseadus (VÕS) § 82 lg 7). Kostja poolt esitatud viivise arvestamise tabelist ei selgu viivise arvestamise perioodid, mistõttu ei ole viivisearvestus kontrollitav, ei vasta seadusele ega ühistu põhikirjale.

XXX.

Kostja vastuväited hagile

Kostja vaidles hagile vastu, palus jätta selle rahuldamata ja tuvastada, et hageja on kohustatud tasuma majandamiskulud ajavahemikul märts 2004 kuni oktoober 2007 ning rahuldada kostja 07.03.2013 tasaarvestuse avaldus põhikohustuse täitmiseks 1485, 11 euro ulatuses.

Kostja arvestas viivist korteriühistuseaduse (KÜS) § 7 lg 4 ja VÕS § 88 lg 8 alusel. Viivisenõue ei ole heade kommetega vastuolus.

Kostja vastuhagi

Kostja esitas 15.06.2011 vastuhagi, milles palus hagejalt välja mõista korterimaksete võlgnevus ja viivis seisuga 31.05.2011, vastavalt 11 627, 82 eurot ja 2889, 14 eurot, samuti viivis

protsendina põhinõudelt alates 01.06.2011 kuni kohustuse kohase täitmiseni (0,07% päevas). Perioodil 01.01.2008 – 31.05.2011 oli hageja põhivõlaks 2783, 80 eurot, viivise suuruseks 58, 19 eurot. Kostja palus vastuhagi rahuldada osas, milles nõue ei ole aegunud.

Kostja nõustus, et tema nõue kuni detsemberini 2007 on aegunud. Aegumata nõude summaks on 2783, 80 eurot. Kostja poolt 21.02.2014 esitatud põhinõude ja viivise arvestus on põhjendatud ja seaduslik. Viivise arvestamisel lähtus kostja seadusega ettenähtud määrast 0,07% ja sellest, et liikme kohustuse täitmine toimub VÕS § 88 lg 8 alusel.

Hageja vastuväited vastuhagile

Kostja nõue ajavahemiku märts 2004 – 31.12.2007 eest on aegunud, nõue hilisema perioodi eest on tõendamata (01.12.2007 – 31.05.2011 eest 2783, 80 eurot + viivis 58, 19 eurot). Kostja viivisearvestus on ebaseelge. Viivise arvestamisel on kostja kasutanud ebaseaduslikku meetodikat. Selle tulemuseks on põhivõla püsimine ja sellest omakorda uuesti viivise arvestamine (arveid esitati summas 6655, 47 eurot, millest hageja tasus kokku 4904, 16 eurot, vahe seega 1751, 31 eurot).

Esimese astme kohtu lahend

Harju Maakohtu 11.04.2014 otsusega rahuldati nii hagi kui vastuhagi osaliselt. Kohus jättis rahuldamata hageja nõude majandamiskulude võlgnevuse 1485,11 euro ja viivise 3361 euro puudumise tuvastamiseks, xxxxxxxxxxxxxx. Kohus jättis rahuldamata kostja nõude majandamiskulude 2783, 80 eurot ja viivise 58, 19 eurot saamiseks. Menetluskulud xxxxxxxxxxxx

XX

Kostja apellatsioonkaebus

Kostja palub apellatsioonkaebuses tühistada maakohtu otsus osaliselt, s.o resolutsiooni punkti 7 osas, millega kohus jättis kostja nõude majandamiskulude 2783, 80 euro ja viivise 58, 19 euro saamiseks rahuldamata ning jaotas menetluskulud. Apellant palub teha asjas uue otsuse, millega kostja rahaline nõue rahuldada ning jätta menetluskulud hageja kanda.

XX

Hageja vastuapellatsioonkaebus

Hageja palub apellatsioonkaebuses tühistada maakohtu otsuse osaliselt, s.o resolutsiooni punkti 2 osas, millega kohus jättis rahuldamata hageja nõude tuvastada majandamiskulude võla summas 1485,11 euro tasumise kohustuse puudumine ning teha uus otsus, millega hagi selles osas rahuldada.

XX

Vastused apellatsioonkaebustele

Pooled paluvad jätta teineteise kaebused rahuldamata ning kohtuotsuse vastavas osas muutmata.

Ringkonnakohtu seisukoht

Tsiviilkolleegium, ära kuulanud asjast osavõtnud isikute seisukohad kohtuistungil ning tutvunud toimiku materjaliga, leidis, et maakohtu otsus tuleb osaliselt tühistada, s.o resolutsiooni punktide 2 ja 7 osas. Kooskõlas TsMS § 657 lg 1 p-ga 2 teeb ringkonnakohus tühistatud osas uue otsuse, rahuldab hageja nõude võlgnevuse seisuga 02.11.2007 puudumise tuvastamiseks ning osaliselt kostja rahalise nõude. Muus osas jätab ringkonnakohus maakohtu otsuse muutmata. Poolte apellatsioonkaebused rahuldatakse osaliselt. TsMS § 651 lg 1 järgi kontrollib ringkonnakohus

apellatsiooni korras esimese astme kohtu otsuse seaduslikkust ja põhjendatust üksnes osas, mille peale on edasi kaevatud.

Maakohus ei eksinud kui leidis, et poolte vastastikuste nõuete osas on otstarbekas lahendada esmalt kostja rahaline nõue ning seejärel hageja nõue võlgnevuse puudumise tuvastamiseks. Ringkonnakohus ei nõustu kostja apellatsioonkaebuses sisalduvate sellekohaste väidetega. Tegemist on vastastikuste nõuetega, mis olid omavahel tihedalt põimunud. Nii hageja kui kostja nõuete lahendamiseks tuli kohtul tuvastada oma sisult sarnaseid asjaolusid. Seetõttu ei oma ka erilist tähtsust, millises järjekorras on kohus otsuse põhjendavas osas nõudeid käsitlenud. Samas on õige hageja kaebuse väide selle kohta, et kui kohus tuvastas, **et kostja nõue majandamiskulude saamiseks perioodi 01.03.2004 – 31.12.2007 eest on aegunud (mida kostja on ka ise möönnud), tulnuks rahuldada hageja nõue sama võlgnevuse puudumise tuvastamiseks.** Kuna kostja vastav nõue oli aegunud ega kuulunud seetõttu tasaarvestamisele, ei olnud põhjust jätta rahuldamata hageja nõuet võlgnevuse seisuga 02.11.2007 puudumise tuvastamiseks. Eeltoodu ei andnud aga alust rahuldada hageja nõuet kohustamaks kostjat tegema ümberarvestust. Kui kohus tuvastas kostja nõude aegumise, millele vastab hageja võlgnevuse puudumine sama perioodi eest arvestatud summa osas (kuigi hageja oli hagiavalduses väljatoodud summasid hiljem mitmel korral muutnud, lähtus maakohus hageja 18.10.2010 menetluskohustamises nimetatud nõudest, mille kohta ei ole pooled kaebustes vastuväiteid esitanud), siis ei olnud alust nõuda kostjalt sama perioodi eest esitatud arvete muutmist (majandamiskulude ümberarvestamist). Selline nõue on oma olemuselt sisutühi. xx.

KÜS § 15¹ lg 1 järgi on majandamiskulud selle seaduse tähenduses korteriühistu vajalikud kulud eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks ning tasu korteriühistu poolt elamu majandamiseks osutatud ja ostetud teenuste eest arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta, kui korteriühistu põhikirjas ei sätestata teisiti. Sellest sättest tulenevalt tuleb selle kindlakstegemiseks, kui palju peab korteriühistu liige majandamiskulude eest maksma, jagada korteriühistu kõik majandamiskulud kõigi korteriomandite reaalsadeks olevate eluruumide või mitteiluruumide pindalade summaga ruutmeetrites ning korrutada sellele liikmele kuuluva korteriomandi reaalsadeks oleva eluruumi või mitteiluruumi pindalaga. Korteriühistu põhikirjas võib sätestada pindalapõhisest arvestusest erinevad alused mõnda liiki või kõigi majandamiskulude liikmete vahel jagamiseks. Praegusel juhul ei ole vaidlust selles, et ühistu kantud soojusenergia kulud on jaotatud liikmete vahel pindalapõhiselt. Küll vaidlevad pooled selle üle, kas kostjal oli õigus nõuda hagejalt küttekulusid tervikuna ning tasu vee eest, arvestamata veearvesti tegelikke näite, samuti selle üle, kas hageja on kohustatud maksma kinni veekaost ja sooja vee tsirkulatsioonist tingitud kulud.

Pooled ei vaielnud selle üle, et erinevused arvetel märgitud soojusenergia kulu ja vastavate kulude eest hageja poolt tasutud summade vahel olid tingitud sellest, et perioodil 01.01.2008 - 31.05.2011 tasus hageja määratud 40-50% (mida ta on ka ise korduvalt kinnitanud, tuues välja põhjenduse, et ühistu ei varustanud hageja eluruumi vajaliku soojusega). Vaidlust ei ole ka selles, et hageja jättis nimetatud perioodil tasumata kokku 1256, 72 eurot. Kuigi hageja on oma hilisemas menetluskohustamises (esitatud 13.01.2014 – tl 104-108, V köide) heitnud kostjale muu hulgas ette ka seda, et viimane ei ole esitanud küttestatuse õigsust tõendavaid dokumente, ei anna see siiski alust jätta vastav nõue rahuldamata.

Kuna hageja ei olnud rahul korteri nr 41 kütmiseks suunatud soojusenergia hulgaga, siis teatud ajast alates tasus ta arvestuslikust kulusid vaid osa. Hagiavalduse eesmärgiks oligi eelkõige tuvastada, kas hageja poolt kohtu ette toodud asjaolud andsid alust keelduda osaliselt temalt

nõutud maksete tasumisest. Nii ilmneb ka hageja 16.11.2010 menetluskohast, et ta ei nõustu kostja arvestustega võlgnevuse kujunemise kohta, eriti aga viivise arvestamise ja laekunud summade viivise katteks arvestamisega (tl 236-237, I köide).

Vastuhagile esitatud vastuväidetes on hageja tuginenud ka väitele, et kostja ei ole hagejale arvestatud maksete kujunemist tõendanud. Samas, hageja ei ole vastuses toonud esile asjaolusid, mis võiksid tingida tema varasemate seisukohtade muutuse, seadmaks kahtluse alla kulude jaotamise põhimõtted. Selle ajani ei olnud poolte vahel vaidlust selles, et hageja ei nõustunud tasuma talle määratud makseid kolme kululiigi lõikes seetõttu, et 1) tema korter oli alaköetud, 2) veekulu arvestamise alus oli ebaõige (tema veemõõtja näitused ei arvestatud), 3) nn üldvee ja sooja vee tsirkulatsioonist tingitud täiendav kulu oli põhjendamata. Praegusel juhul tuli kohtul seega hinnata, kas hageja väited kulude arvestuse aluste kohta on õiged või mitte, samuti seda, kas kostjal oli seaduslik alus arvestada hageja tasutud summad viivise katteks, mille võrra põhivõlg, sõltumata tasumisest, suurenes. Korterelamu ühe korteri kütmiseks kuluva soojusenergia tegelikku maksumust ei olnud eksperdil võimalik määrata. Sellekohane hageja etteheide ei ole õige. Soojakulude jaotamise puhul on tegemist kokkuleppelise arvestusliku hinnaga.

Kuna ringkonnakohus on eelnevalt asunud seisukohale, et nõustub hageja korteri küttesüsteemi muudatustele maakohtu antud hinnanguga, tuleb hagejalt kostja kasuks perioodi 01.01.2008 – 31.05.2011 eest vähemtasutud küttekulud summas 1256, 72 eurot välja mõista. Kuigi maakohtu järeldused veekulu arvestamise põhjendatuse kohta on vastuolulised, ei pea kolleegium siiski võimalikuks otsuse lõppjäreldust selles osas muuta. Kostja ei ole tõendanud neid asjaolusid, millest võiks järeldada, et kuni 25.09.2008 ei olnud tal alust võtta arvesse hageja korteris paiknevate veemõõtjate näite. Ka neid tõendid, mille põhjal võiks kontrollida elamu tegelikku veekadu (nn üldvee kulu) ja soojuskadusid vee tsirkulatsiooni tõttu, ei ole kostja kohtule esitanud. See, et veekao arvestamise maksimummäär on normatiivsete dokumentidega reguleeritud, ei võimalda teha järeldust elamu tegeliku veekao (nn üldvee) ja selle liikmete vahel jaotamise kohta. Seetõttu tuleb need nõuded jätta rahuldamata.

Vastuhagis nõuab kostja maksete tasumisega viivitamise eest hagejalt ka viivist (VÕS § 113 lg 1). Kuna ringkonnakohus mõistab hagejalt välja küttekulude võlgnevuse perioodi 01.01.2008 – 31.05.2011 eest, siis on kostjal õigus saada selle tasumisega viivitamise eest ka viivist (KÜS § 7 lg 4). Samas nõustub ringkonnakohus hagejaga, et kostja poolt esitatud võlgnevuse arvestus ei ole korrektne. Antud juhul ei olnud kostjal alust arvestada hageja tasutud summad viivise katteks. VÕS § 88 lg 8 sõnastusest tulenevalt on võlausaldajal õigus katta tasutud summaga intressi (VÕS § 94). Pealegi oleks kostja selline käitumine vastuolus ka hea usu põhimõttega, sest hoolimata sellest, et hageja on talle määratud makseid pika perioodi jooksul (alates aastast 2004) tasunud vaid osaliselt, ei ole kostja pöördunud võla nõudmiseks kohtusse, vaid piirdunud järjekindlalt üksnes võlalt viivise arvestamisega ning selle katmisega hageja poolt arvete alusel tasutud summade arvelt.

VÕS § 6 lg 1 kohaselt peavad võlausaldaja ja võlgnik käituma teineteise suhtes hea usu põhimõttest lähtuvalt. VÕS § 6 lg 2 järgi ei kohaldata võlasuhte seadusest, tavast või tehingust tulenevat, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu. Kuna pooled vaidlesid mitmeid aastaid tasumisele kuuluva küttekulu suuruse üle (kui suures osas peab hageja neid tasuma), kuid korteriühistu ei astunud samme vaidluse sisuliseks lahendamiseks, siis ei pea ringkonnakohus põhjendatuks arvestada vähemtasutud küttekuludelt viivist jooksvalt perioodi jaanuar 2008 – mai 2011 eest, vaid alates hagi (vastuhagi) esitamisest. Sellest tulenevalt mõistab kohus hagejalt välja viivise alates 16.06.2011, s.o ajast, mil vastav nõue summas 1256, 72 eurot muutus tervikuna sissenõutavaks ja mille sissenõudmiseks esitas kostja nõude kohtule. Kohtu-

otsuse tegemise aja seisuga mõistab kohus välja viivise ühtse summana, alates 18.12.2014 aga etteulatuvalt protsendina. VÕS § 113 lg-st 1 tulenevalt on rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võlausaldajal õigus nõuda viivist, arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Antud juhul kestis viivitus 3 aastat ja 185 päeva, viivise suuruseks päevas 0,07%. Seega tuleb ajavahemiku 16.06.2011 – 17.12.2014 eest mõista hagejalt 1256, 72 euro tasumisega viivitamise eest välja viivis 1125 eurot.

Menetluskulude jaotus

Menetluskulude jaotuse osas ei pea kolleegium põhjendatuks maakohtu otsust muuta. xxxxxxxxx

Kuna ringkonnakohus rahuldab mõlemad apellatsioonkaebused osaliselt ning muudab vastavalt maakohtu otsust, jäävad ka apellatsioonimenetluse kulud poolte endi kanda (TsMS § 161 lg 1).

/allkirjastatud digitaalselt/

Ü. Jänes

/allkirjastatud digitaalselt/

I. Nõmm

/allkirjastatud digitaalselt/

I. Sidok-Toomsalu