



KOHTUOTSUS

Eesti Vabariigi nimel

| | |
|---|--|
| Kohus | Tallinna Ringkonnakohus, tsiviilkolleegium |
| Kohtukoosseis | Mare Merimaa, Ülle Jänes, Margo Klaar |
| Otsuse tegemise aeg ja koht | 08.10.2013, Tallinn |
| Tsiviilasja number | 2-10-39645 |
| Tsiviilasi | KÜ Karuselli 71 hagi J Ki vastu võla väljamõistmiseks |
| Tsiviilasja hind apellatsioonimenetluses | 767,28 eurot |
| Vaidlustatud kohtulahend | Pärnu Maakohtu 26.02.2013 otsus |
| Kaebuse esitaja ja kaebuse liik | KÜ Karuselli 71 apellatsioonkaebus |
| Menetlusosalised ja nende esindajad | Apellant KÜ Karuselli 71 (registrikood 80203591, asukoht Karuselli 71, Pärnu), lepinguline esindaja vandeadvokaat Kaire Aus Vastutaja J K (IK xxxxxxxxxxxx, elukoht xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) |
| Menetluse liik | Kirjalik menetlus |

RESOLUTSIOON

1. Tühistada Pärnu Maakohtu 26.02.2013 otsus ja saata tsiviilasi uueks läbivaatamiseks maakohtule.

2. KÜ Karuselli 71 apellatsioonkaebus rahuldada.

Edasikaebamise kord

Otsuse peale võib kassatsiooni korras edasi kaevata, esitades kaebuse vahetult Riigikohtule 30 päeva jooksul otsuse kassaatorile kättetoimetamisest, kuid mitte pärast viie kuu möödumist otsuse avalikult teatavaks tegemisest. Hagimenetluses Riigikohtus võib menetlusosaline menetlustoiminguid teha ning avaldusi ja taotlusi esitada üksnes vandeadvokaadi vahendusel. Menetlusosaline võib ise esitada menetlusabi saamise taotluse, samuti esitada teise menetlusosalise kaebuse või muu taotluse kohta seisukohti ja vastuväiteid.

Menetlusabi taotlemise selgitus

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 187 lg 6 kohaselt peab seaduses sätestatud tähtaja järgimiseks tegema menetlusabi taotleja tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama kaebuse. Kaebuse põhjendamiseks või riigilõivu tasumiseks või kaebuses esineva sellise puuduse kõrvaldamiseks, mis on seotud menetlusabi taotlemisega, annab kohus tähtaja pärast menetlusabi andmise taotluse lahendamist, kui nimetatud taotlus ei olnud esitatud põhjendamatult või tähtaja pikendamise eesmärgil. See ei välista menetlustähtaja ennistamist.

Hagi asjaolud ja menetluse käik

17.08.2010 esitas KÜ Karuselli 71 hagi Pärnu Maakohtusse J Ki vastu võla 12 005,40 krooni, s.o 767,28 euro väljamõistmiseks.

Kostja on korteriomandi, mis asub xxxxxxxxxxxx, omanik. Vastavalt korteriühistu põhikirja jaotise II p-le 7 on ühistu liige kohustatud tasuma tähtaegselt majandamiskulude ja osutatud kommunaalteenuste eest. Tasu majandamiskulude eest on kehtestatud haldustasuna 5 krooni korteri ruutmeetri kohta KÜ Karuselli 71 üldkoosoleku 28.06.2008 otsusega. Korteriühistus on 45 korterit, elamispinna suurus on 2126 m², majas elab 62 inimest. Haldustasust kaetakse remondikulud, palgad, koristusvahendid ja materjalid, hoone kindlustus, lumelükkamine, raamatupidamisteenus, revideerimistasud, käibevara, telefoni ja transpordikulu, jooksvad kulud. Osutatud teenuste eest tasu arvestamine on toimunud kas vastavalt korteriomanike poolt esitatavate mõõdikute näitudele – külm ja soe vesi, öine ja päevane elekter; vastavalt korteri pinna suurusele – küte, vastavalt jaotatuna korterite arvule - üldelekter, lifti hooldus ja telefon, SAT TV jaotatuna korteris elavate inimeste arvule – veekadu, prügi. Ühistu liikmele väljastatakse igakuuliselt arve, milles on loetletud tasumisele kuuluvad haldustasu, osutatud ja tasumisele kuuluvad kommunaalteenused (maksed) ning arve tasumise tähtaeg, milleks on vastava arve esitamise kuu viimane päev. Samuti on arvel märgitud maksemäär, makse arvestamise alus ja ühik maksesumma. Igale korteriühistu liikmele kuu maksesumma arvestamise aluseks on kogu korteriühistule osutatud teenuste eest esitatud arved ja arvestatud majandamiskulud. Alates 2008 augustist on kostja osa talle esitatud arveid jätnud tähtjaks üldse tasumata, terve rea esitatud arvetest on aga tasunud vaid osaliselt. Seejuures ei ole kostja arvete osalist tasumata jätmist kunagi põhjendanud, arvete osalisel tasumisel ei ole aga märkinud, millise konkreetse teenuse või majanduskulu eest tasumine toimub.

Kostja vastuväited

Kostja hagi ei tunnistanud. Hageja ei võimaldanud tal tutvuda KÜ Karusselli 71 raamatupidamisdokumentidega, et saada selgitust hageja poolt tasumiseks määratud summade kohta. Kostja ei vaidlustanud esitatud arveid külma ja sooja vee ning öise ja päevase elektri osas. Arvel kajastatud haldustasu luges kostja ebaselgeks, kuivõrd kostjale ei ole vaatamata korduvatele nõudmistele avaldatud ega selgitatud, millised kulud haldustasu arvel kaetakse (nimetatud asjaolu omab tähendust arvel kajastatud muude kulude, nt remonttööde jms kuluartiklite põhjendatuse osas). Samuti märkis kostja, et tal on ebamääraselt kõrged küttekulud, mis moodustavad 10% kogu elamu küttekuludest. Küttekulu on tingitud otseselt alumiste korterite mittekütmisest. KÜ üldkoosolekul on korduvalt kõne all olnud teema, et küttekulude optimeerimiseks peab kõikides korterites tagama talveperioodil vähemalt 18 C sisetemperatuuri. Hageja ei ole esitanud täpsustatud hagiavaldust ja kostjale ei ole selge, kuidas on arvestatud vee soojendamise kulu, veekadude arvestus, üldelektri hind, küte vee

soojendamiseks ja küttekulu. Korterühistu ei ole enne 2013 jaanuari kogunud andmeid korteris elavate inimeste arvu kohta ega seda arvu ka kontrollinud. Hageja ei ole esitanud kuude lõikes inimeste nimekirja, keda on arvestatud kulude jagamisel ning hageja kulude jaotus ei ole kontrollitav ning on ebaselge. Hageja ei ole esitanud ka SAT TV teenusega ühinenud korterite nimekirja. Hageja nõue on tõendamata ja põhjendamata. Kuna hageja on märkinud, et halduskuluga kaetakse kindlustus ja remont, siis vaidlustas kostja arveid kulude osas, mis puudutab kindlustust ja remonti. Hageja ei ole tõendanud, millisel alusel või millise korteriühistu juhtorgani otsuse alusel kulusid KÜ liikmete vahel jagatakse.

Esimese astme kohtu otsus

26.02.2013 otsusega jättis Pärnu Maakohus hagi rahuldamata ja menetluskulud hageja kanda.

Kostja J K on korteri xxxxxxxxxxx omanik ja vastavalt KÜS § 5 lg 1 korteriühistu liige. Korterühistu esitas kostjale perioodi 01.07.2008 - 30.06.2010 eest arved kokku 53 576,10 krooni. Kostja tasus hagejale makseid selle perioodi eest kokku 41 570,68 krooni. Kostja nõustus külma ja sooja vee ja kanalisatsiooni arvetega ning elektriarvetega (öine ja päevane elekter), kuna need on esitatud vastavalt teatatud näidule, samuti lifti hoolduse arvetega ja lifti telefoni tasuga.

Öise ja päevase elektri eest tasu nõutud perioodi 01.07.2008 – 30.06.2010 eest kokku on 10 438,80 krooni. Arved esitati vastavalt teatatud näitudele. Külma vee ja kanalisatsiooni eest tasu nõutud perioodi eest kokku oli 3542,30 krooni. Sooja vee eest nõutud tasu kokku oli 2017,80 krooni. Arved esitati vastavalt näitudele. Lifti hoolduse tasu kokku 1472,42 krooni. Lifti hoolduse eest korteriühistule esitatud arved jagati korterite arvuga, s.o 45. Lifti telefoni tasu nõutud perioodi eest kokku 69,90 krooni. Seega ei vaidlusta kostja esitatud arveid kokku $10\,438,80 + 3542,30 + 2017,80 + 1472,42 + 69,90 = 17\,541,22$ krooni.

Haldustasu on määratud KÜ Karuselli 71 üldkoosoleku 28.06.2008 otsusega 5 krooni /m² kohta. Kostja korteris 103,5 m², haldustasu kuus 517,50 krooni. Korterühistu üldkoosoleku otsust ei ole vaidlustatud, otsus on kehtiv ja kõigile korteriühistu liikmetele vastavalt KÜS § 13 lg 4 täitmiseks kohustuslik. Seega haldustasu nõue 01.07.2008 - 30.06.2010 eest kokku 12 420 krooni on põhjendatud.

Põhjendatud nõue on võtmete eest 90 krooni. Hageja esitas kohtule 70 puutevõtme eest AS-i Triger arve 291372/29.06.2009 – 3151,19 krooni (koos käibemaksuga), mis teeb ühe võtme tasuks 45 krooni. Kostjale nõue kahe võtme eest on põhjendatud.

Korterühistu 18.06.2010 üldkoosoleku protokollist tuleneb, et lifti järelvaatuse tasustamine ei vastanud 01.01.2009 – 01.05.2009 üldkoosolekul kokkulepitule, s.o 400 krooni kuus. Kohtule ei ole esitatud tõendeid, kuidas peaks toimuma lifti järelvaatuse kulu jagamine korterite vahel ja 2006.a üldkoosoleku otsust kulu suuruse kohta. Lifti järelevalve eest on 8 kuu eest esitatud arveid 8,89 krooni kuus (400: 45) ja 10 kuu eest 17,78 krooni kuus (800: 45). Seega oli selgelt põhjendamatult esitatud arveid 88,90 krooni eest. Lifti hoolduse eest kokku tasunõue perioodil 01.07.2008 - 30.06.2010 – 248,91 krooni.

Juunikuu 2008.a arvel on nõutud 3,80 krooni riigilõivu, kuid hageja ei ole selgitanud, mis alusel nõue on esitatud. Seega ei ole nõue põhjendatud.

Juuli 2008.a perioodi eest lifti remondi tasu 575,46 krooni ja augustis 2008.a 1878,53 krooni ning juunis 2009.a fonoluku remont 299,12 – 48,65 = 250,47 krooni. Remonditasud kokku 2704,46 krooni.

Kindlustuse eest arved novembris 2008 – 104,54 krooni, augustis 2008 – 104,54 krooni, veebruaris 2009 - 104,54 krooni, mais 2009 – 101,43 krooni. Kindlustuse eest arveid kokku 415,05 krooni. Samas on hageja selgitanud, et haldustasust kaetakse hoone kindlustus ja remondikulud. Hageja ei ole tõendanud, et remondikuludele ja kindlustusele esitatud nõudeid ei olnud võimalik katta haldustasust.

Prügivedu on arvestatud vastavalt inimeste arvule. Hageja esitas arvestuse prügiveo kulude kohta ja korteriühistule esitatud arved 01.07.2008 – 30.06.2010. Nimetatud perioodil on kostjale esitatud arveid kokku 1371,50 krooni. Kuna hageja ei esitanud kohtu 05.12.2012 kirjalikule nõudele elanike nimekirja ega elanike arvu muutust kuude lõikes (61,63, 64, 62 elaniku), pole võimalik kontrollida, kas arvestus on õige ja kostja on seda vaidlustanud. Kui jagada kulu 64 elanikuga (kostjale kõige soodsam) on põhjendatud nõue 1367,84 krooni.

SAT TV on arvestatud vastavalt liitunud korterite arvule. Hageja on esitanud kohtule korteriühistule esitatud arved. SAT TV eest on 01.07.2008 - 30.06.2010 kostjale arveid esitatud kokku 1917,46 krooni. Samas ei ole hageja vaatamata kohtu nõudele esitanud korterite nimekirja, kes SAT TV kasutab (alguses 24 korterit, siis 31 ja edasi 30 korterit). Seega pole võimalik kontrollida, kas arvestus on õige ja kostja on seda vaidlustanud. Kui jagada kulu 31 korteriga (kostjale kõige soodsam), on põhjendatud nõue 1846,08 krooni.

Kohus leidis, et juhatuse otsusega ei saa otsustada korteri kulude jagamist teisiti, kui arvestatuna üldpinna ühe ruutmeetri kohta. Vastavalt KÜS § 15¹ lg 1 peab see olema sätestatud korteriühistu põhikirjas. Korteriühistu Karuselli 71 põhikirja III osa p 7 kohaselt ühistu liige on kohustatud tasuma majandamiskulude eest võrdeliselt tema korteriomandi eseme osaks oleva ehitise ja maatüki mõttelise osa suurusel, see tähendab arvestatuna elu- ja mitteilurumi ühe ruutmeetri kohta, kui üldkoosolek teatud tööde ja teenuste korral ei otsusta teisiti. Seega hageja põhikirjas ei ole sätestatud aluseid majandamiskulude jagamiseks teisiti kui KÜS § 15¹ lg 1. Kohus leidis, et korteriühistu põhikirjas peab olema konkreetselt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse erinevalt seaduses sätestatud. Korteriühistu liikme korteriomandi eseme mõtteliste osade majandamise kulude eest tasumise aluste ja korra kehtestamist põhikirjas rõhutab ka KÜS § 4 lg 2. Põhikirjas konkreetsete kulutuste sätestamine, mille osas pindalapõhisest arvestusest kõrvale kaldutakse, ning arvestuse viisi märkimine on põhjendatud mh seetõttu, et korteriühistu liikmete üldkoosolekul põhikirja muutmise otsuse vastuvõtmiseks on vajalik suurem poolthälteenamus kui korteriühistu liikmete üldkoosolekul vastuvõetavate muude otsuste puhul (vt RK 3-2-1-28-11). Hageja on jaganud osad kulud teisiti ja esitanud ka tasumise nõude teistel alustel, kui on sätestatud KÜS § 15¹ ja KÜ Karuselli 71 põhikirjas.

Hageja peab tõendama, et kostjal on kohustus tasuda majandamiskulude eest, samuti kohustuse suuruse. Seega hageja peab tõendama, kui suured olid tervikuna korteriühistu majandamiskulud, mille eest tasumist nõutakse. Korteriühistu poolt elamu majandamiseks ostetud teenuste (nt küte) puhul on võimalik raamatupidamisdokumentidega tõendada, kui palju oli korteriühistu kohustatud teenuseosutajale tasuma. Samuti peab korteriühistu tõendama asjaolusid, mille kindlakstegemine on vajalik selleks, et majandamiskulud jagada liikmete vahel. Juhul kui korteriühistus ei ole kehtestatud KÜS § 15¹ lg-s 1 sätestatud pindalapõhisest arvestusest erinevat regulatsiooni, tuleb tõendada seda, kui suur on kokku korteriühistu kõigi eluruumide ja mitteiluruumide pindala ja selle korteriühistu liikme

eluruumi või mitteeluruumi pindala, kellelt majandamiskulude tasumist nõutakse (vt RK 3-2-1-53-10). Kohus kohustas hagejat korduvalt esitama vastava arvestuse, kuidas on kulu suurus saadud ja tõendid. Kostja ei ole arvestust ega tõendeid esitanud.

Kohus leidis, et selge ei ole, kuidas toimub arvestamine vee soojendamise kulude osas ja kohtule esitatud tõendite alusel ei ole vastavat summat võimalik välja arvestada. Hageja väited, et selle arvestab välja raamatupidamise programm, ei ole põhjendatud, kuna kulude jagamine peab toimuma vastavalt KÜS § 15¹ lg-le 1 ja korteriühistu põhikirjale. Vee soojendamise eest on 01.07.2008 - 30.06.2010 esitatud kostjale arveid kokku 2787,60 krooni. Samuti ei ole võimalik kohtule esitatud tõendite alusel välja arvestada, kuidas on toimunud kütte arvestamine. Hageja selgituse kohaselt toimub kütte arvestamine vastavalt iga korteri m² arvule. Üldsummast lahutatakse vee soojendamisele kulunud summa korterite poolt esitatud näitude alusel (vee soojendamise kulu arvestus ei ole arusaadav) ning ülejäänud arvestatakse küttekuludeks. Kütte kulu eest esitatud arveid 01.07.2008- 30.06.2010 kokku 7720,10 krooni. Hageja väitel toimub MESA küttearvestus selliselt, et kaks korda aastas teeb küttekulu mõõtesüsteem MESA vahetõendite korterite näidikutelt elektrooniliselt laekunud näitude alusel iga korteriomandi poolt tasutud summas vastavusse viimiseks, mille tulemusel määratakse mõnele korteriomandile juurde tasumisele kuuluv summa ja mõnele korteriomandile tagasimaksmisele kuuluv summa. Arvestuskäik: üldsumma – vee soojendamine = igakuine kütte vastavalt korteriomandi näidikule. Ümberarvestus: tasutud summa - näidikute alusel tasumisele kuuluv/kuulunud summa = enamakstud või vähemakstud summa (kohtule ei ole esitatud andmeid igakuise kütte kohta vastavalt näidikule, vee soojendamise kulu arvestus pole selge). MESA kütte eest kostjale esitatud arveid perioodil 01.07.2008 – 30.06.2010 kokku summas 5321,99 krooni. Seega kütte eest kostjale esitatud arveid kokku 13 042,09 krooni.

Kohus esitas hagejale nõude esitada vaidlusaluse perioodi eest vastav arvestus tehete kaupa ja täiendavad tõendid esitatu tõendamiseks, kuid hageja kohtu poolt nõutut ei esitanud. Samuti on kostja vaidlustanud, et tema korterile esitatakse suuremad küttearved, kui teistele korteritele, mis on tingitud alumiste korteriomanike poolt talveperioodil kütte mahakeeramisest, kuna isikud korteris ei ela. Seega esitatud nõuded vee soojendamisele, küttele ja MESA küttele ei ole tõendatud ja põhjendatud. Vastavalt KÜS §-le 15¹ ja korteriühistu põhikirjale peaks arvestus toimuma korteri üldpinna ühe ruutmeetri kohta. 07.01.2013 arvestuses on summad küttele kokku ja Fortum Termest AS arvetel esitatud summad erinevad (arve juunikuu 2010 eest 3344,75 krooni, arvestuses märgitud 3348 krooni, arve maikuu 2010 – 4248,90 krooni, arvestuses 4254,19 krooni; arve aprillikuu 2010 eest 7571,60 krooni, arvestuses 7556,85 krooni, arve märtsikuu 2010 eest 14 364 krooni, arvestuses 14 369,40 krooni; arve veebruarikuu 2010 eest 18 138,95 krooni, arvestuses 18 139,55 krooni; arve jaanuarikuu 2010 eest 25 415,05 krooni, arvestuses märgitud 25 424,58 krooni jne.)

Hageja väitel arvestatakse vee kadu inimese kohta selliselt, et vee müüja arvel esitatud summast lahutatakse korterite veemõõtjate näitude alusel arvestatud summa ning tehte tulemusel järgi jääv summa (vee kadu) jagatakse korterelamus elavate inimeste arvuga. Kohus ei saa esitatud arvestust kontrollida, kuna hageja ei ole esitanud kohtule tõendeid vaidlusalusel perioodil teiste korterite veemõõtjate näitude ja nendele vaidlusalusel perioodil esitatud arvete kohta, samuti pole selge elanike arv, kuna hageja ei ole esitanud elanike nimekirja kuude lõikes. Seega ei ole võimalik kontrollida, kas esitatud külma vee ja sooja vee summad kogu elamu kohta on õiged. Veekao eest on kostjale esitatud arveid 01.07.2008 – 30.06.2010 kokku 209,88 krooni.

Hageja väitel üldelektri kasutamise määramisel arvestatakse elektritarbimise üldsummast päevane ja öine elekter vastavalt korterite poolt esitatud näitudele ning vahe jagatakse korterite arvuga. Kohtul pole võimalik esitatud tehet kontrollida, kuna hageja ei ole esitanud tõendeid teiste korterite poolt esitatud näitude kohta ja selle alusel esitatud arveid iga korteri osas eraldi. Üldelektri eest kostjale esitatud arveid perioodil 01.07.2008 -30.06.2010 kokku 824,02 krooni.

Seega hageja ei ole tõendanud asjaolusid, mis on vajalikud selleks, et jagada majandamiskulud liikmete vahel. Samas kostja on antud asjaolusid vaidlustanud. Kostja on ise samuti pöördunud kohtumenetluse ajal nõudega korteriühistu esindaja poole dokumentidega tutvumiseks, kuid kostjale pole seda võimaldatud. Arvestades eeltoodut leidis kohus, et hagi tuleb jätta rahuldamata.

Apellatsioonkaebus

Hageja palub maakohtu otsuse tühistada, uue otsusega hagi rahuldada või saata tsiviilasi tagasi maakohtule uueks arutamiseks, menetluskulud jätta vastustaja kanda. Maakohus jättis õigesti hindamata hageja poolt esitatud tõendid, samuti ei põhjendanud kohus, miks hageja poolt esitatud tõendid ei leidnud käsitlemist hageja poolt märgitud viisil.

Kohus on jättnud tähelepanuta, et apellant on kohtule esitanud oma väidete ja nõude tõendamiseks korduvalt raamatupidamise alusdokumente, koondeid ja arvestusi, mille alusel korteriühistu liikmete vahel korterelamu haldamise kulud jaotatakse. Samuti esitas apellant juba hagiavalduse lisana Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa detailvaate kostja korteriomandi kohta, millelt nähtub nii korterelamu pindala kui ka asjaolu, et kostjale kuuluv korteriomand 71 (suurusena 103,5 m²) on 1035/21265 mõttelist osa kinnistust. Seega ei ole õige kohtu seisukoht, et apellant ei ole tõendanud, kui suur on kokku korteriühistu kõigi eluruumide ja mitteeluruumide pindala ja selle korteriühistu liikme eluruumi või mitteeluruumi pindala, kellelt majandamiskulude tasumist nõutakse.

Samuti on kohus jättnud tähelepanuta MESA küttearvestuste tabelid ning asjaolu, et need tabelid ei ole apellandi koostatud, vaid on küttearvestuse algdokumendid ehk koostatud mitte apellandi enda andmete alusel, vaid MESA poolt apellandile edastatud arved, mida apellant ei jaga vastavalt korterimandi suurusle ning edastab igale korteriühistu liikmele kütte eest tasumiseks. Apellant leiab, et on esitanud just need algdokumendid, mida tal oli võimalik esitada ja apellandil ei ole võimalik tõendada MESA Eesti OÜ poolt esitatud arvete algandmeid, kuna apellandil nendele andmetele juurdepääs puudub.

Samuti esitas apellant vee soojendamise, üldvee (vee kadu) ja üldelektri arvestamise aluseks oleva täpse arvestusmetoodika. Apellandil puudub õigus temale (hagejale) esitatud arveid teisiti jagada, kui sama Majandusministeeriumi 11.08.1997 käskkirjaga nr 86 kinnitatud „Soojusvarustuse kulude arvestamise ja jaotamise metoodikas“.

Apellant esitas kohtule vaidlusaluse perioodi kohta käibeandmikud („KÜ Karusselli 71 määramised“), millest nähtub igakuiselt elanike arv majas ja igale korteriühistu liikmele esitatud arvete summa, mh prügi eest esitatud arve suurus. Seega on hageja esitanud tõendid elanike arvu kohta, kui arvesse võtta, et eelnimetatud andmetes kajastatud prügi summa jagatakse elanike arvuga. Nii nähtub nt 2009 juuni kuu andmikust, et korterelamus elas 63 inimest (1660,05/26,35).

Vastavalt mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri väljavõttele ei ole vastustaja apellandi juhatuse liige alates 30.07.2008 ning jättis apellandile kommunaalteenuste eest tasumata alates augustikuust 2008. Nimetatud asjaolu tõendab, et vastustajal oli täielik ülevaade nii raamatupidamise andmetest (sh juhatuse liikmena algdokumentidest) kui ka korteriühistu majandamiskuludest ning nende kulude jagamise meetoditest korteriühistu asutajana, mh esimese juhatuse liikmena ning vastustaja poolt hagile ning apellandi seisukohtadele esitatud vastuväited on pahatahtlikud ja eksitavad.

Vastustaja seisukoht

Kostja vaidleb apellatsioonkaebusele vastu.

Tsiviilkolleegiumi põhjendused

Kolleegium, olles tutvunud poolte seisukohtadega ning toimikus olevate materjalidega, leiab, et maakohu otsus tuleb tühistada menetlusõiguse normide olulise rikkumise tõttu tõendite hindamisel. TsMS § 232 lg 1 kohaselt kohus peab hindama kõiki tõendeid igakülgset, täielikult ja objektiivset. Kolleegium nõustub apellandiga, et maakohus on eelnimetatud põhimõtet rikkunud, mis on viinud ebaõige järelduse tegemiseni. TsMS § 436 lg 1 järgi kohtuotsus peab olema seaduslik ja põhjendatud, mis tähendab ka seda, et otsus ei tohi olla vastuoluline.

Hageja esitas kohtule hagi kostja vastu 767,28 euro nõudes, mis tulenes maksmata kohustustest korteriühistu Karuselli 71 ees. Maakohus jättis hagi tervikuna rahuldamata põhjendusel, et hageja ei ole esitatud nõuet tõendanud. Samas ilmneb otsusest, et rea kulude osas on maakohus lugenud kulunõude põhjendatuks nagu võtme tasu, prügiveo kulu, lifti hooldustasu. Samas, otsusest ei ilmne, kas eelnimetatud kulude eest on kostja tasunud või mitte. Kütte eest on kostjale esitatud arveid 13 042,09 krooni. Millises osas on kostja küttekulu tasunud, otsusest ei ilmne. Kostja vastuväidetel ei pea ta kütte eest täies mahus maksma. Maakohus ei ole poolte sellekohaseid väiteid käsitlenud.

Vaidlusalusel perioodil, mil hageja väidetel on kostja võlgnevus KÜ ees tekkinud, on KÜ esitanud kostjale arveid 53 576,1 krooni ulatuses ning kostja on tasunud 41 570,68 krooni. Tulenevalt eelnevast tulnuks maakohutl välja selgitada, mille eest kostja tasunud on ning mille eest on tekkinud võlgnevus, st. kas kostja võlgnevus koosneb üksnes tema poolt vaidlustatud kuludest.

Toimiku materjalide kohaselt vaidleb kostja vastu talle esitatud arvetel kajastuvate prügiveo, vee kao, üldelektri, SAT abonenttasu, liftihooldustasu, riigilõivu ja remonditasu suhtes. Seejuures märgib kolleegium, et kostja pole vastu vaielnud nende kohustuste olemasolu suhtes, vaid nende suurusele ning arvestusviisile. Seega tulnuks hagejal tõendada kulu olemasolu, selle suurust ja kostjale esitatud kulu arvestuse aluse ja meetodikat. Kohtul tuleb vaidluse olemasolu korral võtta seisukoht, kas hageja esitatud arvestus kulude osas on põhjendatud ja seaduslik. Tegemist on rahalise nõudega, mis peab olema kontrollitav.

Maakohus on leidnud õigesti, et KÜS § 15¹ lg 1 järgi ruutmeetripõhisest majanduskuluarvestusest saab kõrvale kalduda üksnes juhul, kui see on sätestatud põhikirjas, üldkoosoleku otsusega seda teha ei saa. Kuna kumbki pool pole vaidlustanud, et KÜ elupindade suurus on 2126 m², on maakohutl võimalik arvetel nõutud kulud ümber arvestada ruutmeetripõhisele arvestusele.

Täpsustavalt märgib kolleegium, et ruutmeetripõhist arvestust ei saa kasutada SAT abonenttasu arvestamisel, sest tegemist ei ole seaduse mõistes majandamiskuluga. SAT abonenttasu arvutamisel on lähtunud õigesti teenusega liitunud korterite arvust, kuid tõendatud pole teenusega liitunud korterite hulk. Eelnimetatud asjaolu tuleb maakohtul välja selgitada ja hagejal tõenda.

Kolleegium juhib maakohthu tähelepanu ka kostja poolt väljatoodud asjaolule, et AS Trigeri poolt 29.06.2009 esitatud arve (I t.lk. 117) alusel on toimunud KÜ liikmete suhtes topeltarvestus. Vastav kuluarvestus korteriomaniike suhtes on välja toodud 01.07.2009 esitatud arvel (I t.lk. 99). Sealt nähtub, et fonoluku remondi ja võtmete eest on ette nähtud eraldi tasu. Maakohus on leidnud, et võtmete eest on 90 krooni õigustatud kulu, kuid jätnud märkamata, et kõigi tellitud võtmete maksumus on ka fonoluku remonditasu sees. Fonoluku remonditasu arvestusel on lähtutud korrektselt ruutmeetripõhisest arvestusest, kuid remonditasu maksumäära arvestamisel tuleb eelmainitud AS Trigeri arvelt lahutada 70 puutevõtme tasu koos käibemaksuga (18%). Vastasel juhul tuleks KÜ Karuselli 70 elanikel tasuda võtmete eest kahekordselt ja seejuures erineval alusel.

Eeltoodust tulenevalt asub kolleegium seisukohale, et Pärnu Maakohus on jätnud asjas olulised asjaolud välja selgitamata, mille tõttu tuleb otsus tühistada ja tsiviilasi tuleb saata maakohutule eelmenetluse läbiviimiseks. Eelmenetluses tuleb välja selgitada hageja nõude arvestuse alus, kulude arvetuse meetodika ning poolte tõendid ja väited, vastuväited. Menetluskulu jaotus tuleb lahendada uuel asja läbivaatamisel.

Margo Klaar

Mare Merimaa

Ülle Jänes