



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Pärnu Maakohus
Kohtukoosseis	Kohtunik Toomas Talviste
Otsuse avalikult teatavaks tegemise aeg ja koht	23. oktoober 2008.a Pärnu Maakohtu Rüütli tänava kohtumaja kantslele kaudu
Tsiviilasja number	2-07-39533
Tsiviilasi	G.S. hagi L.L.-E. vastu üüri, kõrvalkulude ja viiviste nõudes summas 45 023.68 krooni ning lisanduva viivise nõudes
Menetlusosalised ja nende esindajad	Hageja: G.S. lepinguline esindaja Anu Talu Kostja: L.L.-E. , lepinguline esindaja vandeadvokaat Vahur Krinal
Kohtuistungi toimumise aeg	7. oktoober 2008.a
RESOLUTSIOON	Rahuldada G.S. hagi L.L.-E. vastu osaliselt. Mõista L.L.-E-lt välja tasumata kõrvalkulude põhivõlg summas 12 013 (kaksteist tuhat kolmteist) krooni ja 76 (seitsekümmend kuus) senti ning viivis summas 1146 (üks tuhat ükssada nelikümmend kuus) krooni ja 18 (kaheksateist) senti G.S. kasuks. Nimetatud põhivõlalt tuleb tasuda viivist alates 17.01.2008.a arvestusega 11% aastas. Jätta rahuldamata G.S. hagi L.L.-E. vastu üürivõla ja sellest tuleneva viivise nõudes.
Menetluskulude jaotus	Jaotada menetluskulud poolte vahel võrdeliselt vastavalt hagi rahuldatud osale.
Edasikaebamise kord	Kohtuotsuse peale võib esitada apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul alates otsuse apellandile kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel kohtuotsuse avalikult teatavaks tegemisest.

Asja sisu kirjeldus, esitatud nõuded ja väited, vastuväited ja tõendid

Hageja nõuded, väited ja tõendid

Maksekäsu kiirmenetluse avalduse (tl 1-4), hagiavalduse (tl 30-35), kirjaliku arvamuse (tl 87-89) ning kohtuistungil selgitatu kohaselt sõlmisid hageja G.S. (end. perekonnanimi T.) ja kostja L.L.-E. 01.10.2005.a tähtajalise eluruumi üürilepingu (tl 36-38), mille p 2.1. kohaselt hageja andis ja kostja võttis üheks aastaks (30. septembrini 2006.a) üürile eluruumid, asukohaga xxxx 15-5 Pärnu linnas, kohustusega lepingu p 3.1. kohaselt tasuda igakuiselt üüri summas 1500 krooni. Lisaks üürile kohustus kostja lepingu p 3.4., 3.4.1. ja 3.4.2. kohaselt tasuma täiendavalt prügiveo ja mistahes muude kommunaalteenuste ning tarbitud elektrienergia eest. 01.11.2006.a sõlmisid hageja ja kostja uue üürilepingu (tl 39-41) sama eluruumi kasutamiseks, mille p 3.1. kohaselt kohustus kostja tasuma üüri 2000 krooni kuus, punktides 3.4., 3.4.1. ja 3.4.2. nimetatud kohustused jäid samaks.

28. jaanuaril 2007.a edastas hageja posti teel tähitult kostjale teate, milles palus kostjal seoses võlgnevusega üürilepingu alusel kasutatav pind vabastada 7. veebruariks 2007.a (teade tl 42). Eelnimetatud teadet kostja vastu ei võtnud, kuid 14.03.2007.a tasus üüri summas 2000 krooni. 22.04.2007.a koostasid hageja ja kostja eluruumide üleandmise-vastuvõtmise akti (tl 43), millisega kostja kinnitas enda kohustust tasuda tema poolt kasutatud kommunaalteenuste ja tarbitud elektri eest näitudeni – vesi: 00523, elekter: 021057.

Seisuga 22.04.2007.a oli kostjal kommunaalmaksete eest võlg summas 2131.80 krooni ja viivise võlg summas 326.90 krooni (AS ISS Eesti arve ja väljatrükid tl 44-46). Lisaks oli kostja poolt kasutatud ja tasumata prügivedu 41.84 krooni, üdelekter 2.36 krooni, veemõõtja vahe 21.96 krooni, üldvesi 1.25 krooni, küte 309.03 krooni, vesi 2374.22 krooni, kõik kokku summas 2750.66 krooni (arved tl 47-48). Hageja tasus eelnimetatud teenuste ja viivise eest 09.11.2007.a 5000 krooni ja 17.11.2007.a 500 krooni (maksekorraldused tl 49-50).

Üürilepingu kehtivuse ajal 06.06.2006.a tasus hageja abikaasa xxxx 15-5 korteri kommunaalteenuste eest 5458.70 krooni. Eelnimetatud summa sisaldas majandamiskulusid ja kommunaalmakseid summas 5137.16 krooni ning viivist summas 321.54 krooni (tõendid tl 51-55). Kohustus üürilepingu kehtivuse ajal tasuda xxxx 15-5 korteri majandamiskulusid ja kommunaalteenuste eest lasus aga vastavalt eeltoodule kostjal. 10.06.2007.a tasus hageja Eesti Energia AS-le arve nr 34874416 alusel näiduni 021057 tarbitud elektrienergia eest 1345.70 krooni (arve ja maksekorraldus tl 56-57). Seega on 16.01.2008.a (hagiavalduse koostamise aeg) seisuga kostjal 01.10.2005.a ja 01.11.2006.a üürilepingute alusel tasumata majandamiskulude, kasutatud kommunaalteenuste ja tarbitud elektrienergia eest kokku summas 12 013.76 krooni, millele lisandub seaduse alusel arvutatud viivis summas 1146.18 krooni.

Samuti on hagiavalduse koostamise ajaks kostjal tasumata 01.10.2005.a ja 01.11.2006.a üürilepingute alusel üüri ajavahemikul 01.10.2005-22.04.2007.a kokku summas 25 847.57 krooni. Kostja on kogu eluruumi üürimise perioodil tasunud üüri kahel korral: 23.02.2006.a 1500 krooni ning 14.03.2007.a summas 2000 krooni. Lisaks makstud üürile on kostja soetanud 14.11.2006.a hageja korterisse kuumaveeboileri „Styleboiler” väärtusega 1619.10 krooni (ostutšekk tl 58), millise on hageja nõus saada oleva üüritasuga tasaarveldama. Seega on kostja üürilepingute alusel võlgu 25 847.57 krooni alljärgneva arvestuse alusel:

1. ajavahemiku 01.10.2005-31.10.2006 eest, s.o 13 kuud x 1 500 krooni = 19 500 krooni;
2. ajavahemiku 01.11.2006-22.04.2006 eest, s.o 5 kuud ja 22 päeva x 2 000 krooni = 11 466.67 krooni;
3. 19 500 krooni + 11 466,67 krooni – 1500 krooni - 2000 krooni – 1619.10 krooni = 25 847.57 krooni

Vastavalt ametlikele intressimääradele (hageja esitanud vastavad teatised tl 59-64) lisandub ka võlguolevale üürile võlaõigusseaduse (VÕS) § 113 lg 1 sätestatud viivis 7% aastas. Seega seisuga 16.01.2008.a on võlgniku poolt rahalise kohustuse täitmisega viivitamise eest seadusjärgne viivitusintress kokku summas 5355.08 (4208.90+1146.18) krooni (tl 59-65).

Tuginedes tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 367 sätetele nõuab hageja alates 17.01.2008.a kostjalt kohustuse täitmisega viivitamise eest seadusjärgset viivist 11.41

(25 847.57+12013.76 krooni x 11% aastas / 366 päeva) krooni päevas iga viivitatud päeva eest kuni kohase täitmiseni.

Kostja seisukohad, vastuväited ja tõendid, hageja seisukohad nende osas

Kostja oma vastuväites maksekäsu kiirmenetluse avaldusele (tl 21-22), kohtule esitatud kirjalikus vastuses hagiavaldusele (tl 76-79), täiendavas seisukohas (tl 99-100) ja kohtuistungil selgitatu kohaselt esitatud hagi ei tunnista. Kostja üüris eluruumi xxxx 15-5, Pärnus alates 15.04.2003.a OÜ xxxxxxxx kaudu (üürileping tl 81). Alates 01.10.2005.a oli sama eluruumi üürileandjaks hageja. Kostja on alati tasunud üürilepingust tulenevat üüri, kuid seda sularahas otse hageja kätte, kuna arveid üürimaksmiseks kostjale ei ole esitatud kordagi. Raha üleandmiste kohta esitas kostja tunnistajate M.E. (kostja abikaasa) ja T.H. (kostja tütar) ütlused. Lisaks on vähemalt kahel korral toimunud üüritasu maksmine ka pangaülekande kaudu. Kostja abikaasa tasus 23.02.2006.a hageja arvele 1500 krooni märkega üür (tl 83) ja 13.03.2007.a 2000 krooni (tl 82). Kostja arvates püüab hageja alusetult väita, nagu oleks kostja kasutanud nelja aasta vältel hagejale kuuluvat eluruumi tasuta. Kostja osundab, et tõendamiskoormus lasub eelkõige hagejal, kostja võlgnevustele aga hageja kordagi viidanud ei ole. Hageja väide, et kostja võlgneb talle raha üüri või kasutatud kommunaalteenuste eest, on pahatahtlik.

Hageja juhib siinkohal tähelepanu lepingute punktile 3.3., mille kohaselt üüri on kohustatud maksma üüri üürileandja pangakontole 221014756226. Seega saab üüri tasumist, tulenevalt poolte kokkuleppest, tõendada maksekorraldustega ehk dokumentaalsete tõenditega. Pooled ei ole kokku leppinud üüri tasumises muul viisil kui pangaaulekandega.

Hageja ja kostja vahel suuline kokkulepe, et kostja ei pea tasuma hagejale summat 2458.70 krooni, kuna jättis väljakolimisel eluruumi kostja poolt ostetud köögimööbli.

Hageja ei nõustu kostja väitega, et hageja ja kostja vahel oli suuline kokkulepe, et kostja ei pea tasuma hagejale summat 2 458.70 krooni. Hageja küsimusele, miks kostja ei ole eluruumi täies ulatuses vabastanud ning kasutuskõlbmatud asjad alles jätnud, vastas kostja, et tal ei ole nendega midagi peale hakata. Hageja pidi lisaks kommunaalmaksete võlgnevuste likvideerimisele oma jõududega ka eluruumi ülearusest mööblist vabastama. Köögimööbel on veel alles ning kostja võib selle ära viia.

Kostja tunnistab vee tarbimise eest tekkinud võlgnevust summas 2374.16 krooni ning võlgnevust Eesti Energiale summas 1345.70 krooni, kokku 3719.86 krooni, kuid soovib eeltoodud nõuded tasaarveldada nõudega hageja vastu alljärgneval põhjendusel.

Vastavalt poolte vahel sõlmitud üürilepingu punktile 3.4. kohustus kostja lisaks üürile tasuma kommunaalkulusid, milleks olid soe ja külm vesi, kanalisatsioon, ühistu halduskulud ja hoone üldkasutatavate ruumide ning välisterritooriumi koristus. Lisaks tasus aga hageja ka remondifondi maksumust, milline sihtmakse oli suunatud hoone tehnilise seisukorra parandamisele. Vastavalt ISS õiendile (tl 84-85) oli remondifondi makseteks kehtestatud igakuine maks sõltuvalt pinna suuruselt. Kokku on kostja panustanud hageja korteri väärtuse tõstmisesse läbi remondifondi ja sihtfondi maksete 7830 krooni, millest 3719.86 krooni osas tasaarveldab kostja elektri ja vee võlgnevuse.

Hageja sellise käsitlemisega ei nõustu. Lepingute punktides 3.4.1. lepitakse kokku tasumine mistahes muude kommunaalteenuste (sealhulgas soe ja külm vesi, kanalisatsiooni, ühistu halduskulude ning hoone üldkasutatavate ruumide ja välisterritooriumi koristuse teenuste) eest ning seega eelnimetatud kokkuleppe hõlmas kõiki eluruumiga seotud makseid. Kostja ei ole panustanud hageja korteri väärtuse tõstmisse.

Kostja tunnistab, et tal olid vahepeal ajutised makseraskused ning hageja abikaasa tasus tõepoolest 06.06.2006.a kommunaalteenuste eest 5758 krooni, kuid nimetatud summa on

hagejale sularahas tasutud veebruaris 2007.a seoses kostja abikaasale maksuameti poolt tulumaksu tagastamisega (sellekohast tõendit kohus vastu ei võtnud).

Kostja väide hageja abikaasale kommunaalteenuste eest veebruaris 2007.a sularahas tasumise kohta on hageja arvates paljasõnaline. Hageja juhib tähelepanu esitatud AS ISS Eesti tõenditele, millest nähtuvalt ei tasunud kostja jooksvaid arveid korrektselt ning kommunaalteenuste eest oli jooksev võlgnevus ka peale 06.06.2006.a tasumist. Seega on dokumentaalselt tõendatud, et kostja maksekäitumine oli ebaregulaarne, korrapäratu ning praktiliselt olematu.

Kui kostja ei tasunud kommunaalmakseid ega üüri, jääb temale arusaamatuks, miks hageja pikendas 01.11.2006.a kostjaga üürilepingut? Samuti on hageja alla kirjutanud üleandmise-vastuvõtmise aktile, mille kohaselt üürileping on lõpetatud poolte vastastikkusel kokkuleppel.

Hagejale ei ole see asjaolu arusaamatu. Ta rõhutab, et kuna tegemist oli kolleegiga (pooled olid lepinguliste suhete ajal maaklerid) ning hageja teadis, et kinnisvaramaaklerite töös võib tekkida pikemaajalisi perioode, kus sissetulek puudub, usaldas ta kostjat ning lootis, et kostja tasub lepingust tuleneva võlgnevuse. Kohtuistungil lisas hageja, et tõstis uues lepingus üüri mõttega, et õnnestub korter vabaks saada või et kostja tasub võla. Üleandmise-vastuvõtmise akt ei ole tõendusmaterjaliks, et tegelikkuses kostja hagejale midagi ei võlgne, vaid fikseeris mis ajani ja näiduni lasub kostja tasumise kohustus.

Kohaldatav õigus, kohtu tuvastatu ja järeldused

VÕS § 271 sätestab üürilepingu mõiste. Selle kohaselt kohustub üürileandja üürilepinguga andma üürnikule kasutamiseks asja ning üürnik kohustub maksma selles eest tasu (üüri). Lisaks üüri maksmisele peab üürnik VÕS § 292 lg 1 kohaselt kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Lähtuvalt esitatud asjaoludest ja väidetest peab kohus selguse huvides õigeaks käsitleda hageja nõudeid kahes osas – üürivõlg ja kõrvalkulude võlg.

Võlgnetav üür. Kohus nõustub hagejaga selles, et vastavalt lepingute (nii 01.10.2005.a kui 01.11.2006.a lepingud on käsitletavates punktides identsed, v.a üüri suurus) punktile 3.3. pidi kostja maksma hagejale üüri pangaülekandega. VÕS § 76 lg 1 kohaselt tuleb kohustus täita vastavalt lepingule. Sama paragrahvi teise lõike järgi tuleb kohustuse täitmisel lähtuda hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest, võttes arvesse tavaid ja praktikaid. Kõrvuti sellega ütleb VÕS § 91 lg 1, et rahalise kohustuse võib täita sularahas. Sama sätte teine lause lisab, et rahalist kohustust võib täita ka muul viisil, kui see on poolte poolt kokku lepitud. See aga ei tee olematuks äsjamainitud, mistõttu on kohus seisukohal, et kostja võis üüri maksta ka sularahas ning see ei ole vastuolus hea usu ja mõistlikkuse põhimõttega. Kohus, arvestades

- tunnistajate ütlusi regulaarselt sularahas hagejale üüri tasumiste kohta, mida tehti raha hagejale koju viies üürisuhete aja jooksul kolmele erinevale aadressile,
- tunnistajate mööndusi aeg-ajalt üüri võlgujäämistele, kuid hilisemate tasumiste kohta,
- asjaolu, et nii hageja poolt kostjale 28.01.2007.a saadetud teates (tl 42) kui üleandmise-vastuvõtmise aktis (tl 43) puudub märge kostja üürivõlgnevuse kohta ja
- asjaolu, et vaatamata väidetavalt vaid ühel kuul (veebruaris 2006.a) 13-kuulise perioodi jooksul tasutud üürile sõlmis hageja kostjaga 01.11.2006.a uue üürilepingu,

leiab, et antud asjas on leidnud kinnitust kostja väide, et üürivõlgnevust temal hagejaga lepingulise suhte lõppedes ei olnud. Kohus teeb sellise järelduse vaatamata asjaolule, et tunnistajad on kostja lähedased – nende ütlused olid kohtu arvates piisavalt veenvad, detailsed (tunnistajad kirjeldasid hageja elukohti) ja kokkulangevad ning nende kõrvalejätmiseks ei ole

alust. Hageja väited, et ta sõlmis uue üürilepingu, teades, et maaklerist kolleegil tuleb ikka ette raskemaid aegu, ja et ta tõstis üürimäära selleks, et kostja maksab võlgnevuse või vabastab korteri, ei ole kohtule veenvateks põhjusteks leidmaks mõistlikku põhjendust väidetavalt kroonilise üürivõlglasega uue üürisuhte sisseseadmiseks. Kohus leiab, et hageja aktsepteeris üürimakseid nii sularahas kui pangaülekandega, võttes seega üürnikupoolse kohustuse täitmise vastu. Kohus arvestab ka tunnistaja M. E. ütlustega, mille kohaselt oli kostja jäänud üüri eest esimese üürilepingu lõppedes summas 3000 krooni võlgu ning sõlmis siiski uue üürilepingu, kuna kostja tasus võla ning uue üürisumma (2000 krooni) ette ära. Seetõttu leiab kohus, et üürivõla ja sellest tuleneva viivise nõue tuleb jätta rahuldamata. Kohtu äsjanimetatud seisukohta ei muuda ka allpool tuvastatav kõrvalkulude võlgnevus, mis kohtu hinnangul ei olnud takistuseks uue üürilepingu sõlmimisele kahel põhjusel:

- 1) võlgnevus ei olnud märkimisväärselt suur – vastavalt AS ISS Eesti väljatrükkidele (tl 45 ja 46) oli see oktoobris 2006.a ca 1370 krooni ehk keskmiselt 1,5 kuu arve;
- 2) kuivõrd maja haldaja esitatud kommunaalteenuste arveid (ja ka nendel märgitud viiviseid) tasus kostja, ei pruukinud hageja võlgnevuse suurusel ja olemasolust uue üürilepingu sõlmimise ajal üldse teadlik olla.

Kõrvalkulude võlgnevus. Kohus märgib esmalt, et nõustub hagejaga kõrvalkulude koosseisu ehk üürilepingute punkti 3.4.1. tõlgendamise osas. Nimetatud punkti kohaselt kohustus üürnik tasuma „prügiveo ja mistahes muude kommunaalteenuste (sealhulgas külm vesi, kanalisatsiooni, ühistu halduskulude- ning hoone üldkasutatavate ruumide ja välisterritooriumi koristuse teenuste) eest proportsionaalselt, lähtudes tema poolt kasutatavate eluruumide suurusel, vastavalt kehtestatud tariifidele...“. Sõnastus „mistahes muude kommunaalteenuste“ viitab kohtu arvates selgelt sellele, et pooltevahelise lepingu sätte mõte oli üürniku poolt ühistu (antud juhul tegelikult maja haldaja) poolt esitatud arvete tasumine täies ulatuses. Remondi sihtfond ja sihtfond AS ISS Eesti arvetel (tl 44 ja 48) on kõrvalkulud VÕS § 292 lg 1 mõttes, sest nad on seotud üüritud asja kasutamisega, on arvestatud proportsionaalselt vastavalt eluruumide suurusel (lisaks arvetele kinnitab seda ka kostja esitatud AS ISS Eesti õiend tl 84) ja kehtestatud korteriomanike poolt (vt sama õiend). Kostja esitatud varasemas üürilepingus samale eluruumile tema ja OÜ xxxxxxx xxxxxxx (tl 81) vahel oli kokku lepitud tasumises haldusfirma poolt esitatud arvete alusel (lepingu p 2.3.) ning kohtul ei ole alust arvata, et uute üürilepingute sõlmimisel hagejaga ja uue sõnastusega oleks varasemat praktikat muudetud. Kostja poolt maja haldaja esitatud arvete tasumine ei anna samuti tuge kostja vastuväidetele, sest kostja on vastavalt AS ISS Eesti väljatrükkidele (viivis tl 45, põhjarved tl 46) tasunud kommunaalteenuste makseid kaootiliselt ning mitte esitatud arvetel märgitud, vaid enamasti kas ümmargustes ja/või suvalistes summades – nt oktoobris 2005.a 1500 krooni, seejärel veebruaris 2006.a 2500 krooni (nähtub ka kostja esitatud tõendist tl 83), augustis 2006.a 803 krooni, septembris 2006.a 1500 krooni (liidetuna viivis ja põhjarve) jne. Kohus märgib, et nimetatud AS ISS Eesti väljatrükkidele xxxx 15-5 korteri võlgnevuste, tasumiste ja neilt maja haldajale arvestatud viiviste kohta ei ole kostja vastuväiteid esitanud ega teinud seda ka kohtuistungil.

Kostja vastuväited võimalike muude tasaarvestuste kohta (remondi sihtfondi ja sihtfondi osas lükkas kohus need ümber eelmises lõigus) ei ole kohtu arvates millegagi tõendamist leidnud. Kostja väide sissejäetud köögimööbli tasaarvestuses või veebruaris 2007.a hagejale 5758 krooni maksamises on jäänud paljasõnaliseks, nende asjaolude kohta ei ole kostja ühtki tõendit esitanud. Elektri- ja veevõlgnevuste osas on kostja hageja nõuded õigeks võtnud.

Seega rahuldab kohus hageja nõude kõrvalkulude osas summas 12 013.76 krooni, mõistab välja sellelt seaduse kohaselt arvutatud viivise 1146.18 krooni kuni 16.01.2008.a (kostja ei ole arvutust vaidlustanud) ning alates 17.01.2008.a kuni põhivõla tasumiseni mõistab kostjalt välja viivise VÕS § 113 lg 1 kohases määras ehk 11% aastas.

Menetluskulud

Kuivõrd kohus rahuldas hagi osaliselt ning tegi seda 30,45% ulatuses ($((12\,013.76 + 1146.18) : (25\,847.57 + 12\,013.76 + 5355.08)) * 100$, jätkuvad viivised on samas proportsioonis), siis leiab kohus TsMS § 163 lg 1 alusel, et on õiglane jaotada menetluskulud võrdeliselt hagi rahuldamise ulatusega.

Toomas Talviste
Kohtunik