



K O H T U O T S U S
EESTI VABARIIGI NIMEL

Tsiviilasja number	2-07-3737
Kohus	Tallinna Ringkonnakohus
Kohtukoosseis	Eesistuja Gaida Kivinurm, liikmed Reet Allikvere ja Ande Tänav
Otsuse tegemise aeg ja koht	27. oktoober 2008, Tallinn
Tsiviilasi	Pille Raidi hagi Mairi Klaus vastu võla tasumiseks ja Mairi Klaus vastuhagi võla tasumiseks
Vaidlustatud kohtulahend	Harju Maakohtu 14.03.2008 otsus
Kaebuse esitaja ja kaebuse liik	Mairi Klaus apellatsioonkaebus
Kohtuistung toimumise aeg	07. oktoober 2008, avalik kohtuistung
Menetlusosalised ja nende esindajad	Hageja Pille Raid (IK XXXXXXXXXXXX, elukoht XXXX XX XXX), nõustaja Toomas Rehepapp Kostja Mairi Klaus (IK XXXXXXXXXXXX, elukoht XXXX XXX XX), esindaja adv Gennadi Kull

Resolutsioon

1. Harju Maakohtu 14.03.2008 otsus tühistada osaliselt kostjalt välja mõistetud põhisumma suuruse, viivise ja menetluskulude jaotuse osas ning teha selles osas uus otsus.
2. Välja mõista Mairi Klausilt Pille Raidi kasuks üüritulu 10 225 (kümme tuhat kakssada kakskümmend viis) krooni ja viivis alates 14.03.2008 kuni kohustuse kohase täitmiseni võlaõigusseaduse §-s 94 sätestatud määras.
3. Ülejäänud osas jätta kohtuotsus muutmata.
4. Apellatsioonkaebus rahuldada osaliselt.

Menetluskulude jaotus

Jätta esimese astme menetluskuludest 38 % hageja ja 62 % kostja kanda ning apellatsiooniastme menetluskuludest 5 % hageja ja 95 % kostja kanda.

Edasikaebe kord

Kohtuotsuse peale võib esitada vandeadvokaadi vahendusel kassatsioonkaebuse otse Riigikohtule 30 päeva jooksul arvates otsuse kättetoimetamisest.

Asjaolud ja menetluse käik

1. Hageja ema Sirje Raid, kostja Mairi Klaus ja Senta-Ellen Varik olid kaasomanikud kolme kinnistu osas XXX XX XXX XX XXX XX; Sirje Raid ja kostja kumbki 1/4 mõttelises osas ja Senta-Ellen Varik 1/2 mõttelises osas. Kinnistutel XXX XX ja XXX XX asuvad üürikorteritega elamud. Kaasomanike suulise kokkuleppe kohaselt tegeles elamu hooldamise, haldamise ja elanikelt üüri kogumisega Õle tn elamu osas Mairi Klaus ja Tartu mnt elamu osas Sirje Raid.
2. 30.01.2007 esitas hageja kohtusse hagi, milles palus välja mõista kostjalt Õle 22 maja haldamisel 2005 ja 2006 eest saadud üüritulu 26 400 krooni. 2005-2006 kehtinud keskmine üürihind vanades majades oli 100 kr/m², hageja alandas seda 50 kr/m², kuna tegemist oli ahjuküttega. Seega oleks hageja osale vastav üüritulu 1100 krooni kuus.
3. 02.01.2008 esitas hageja nõude suurendamise avalduse. Kostja ei ole hagejale välja andnud sama maja eest üüritulu ka ajavahemiku 01.01.2007 kuni 30.06.2007 eest, st aja eest enne poolte vahel sõlmitud kasutuskorralepingut. Kaasomanik Senta-Ellen. Varik on andnud hagejale volituse hallata ka tema osa kinnistutest ja seega on hagejal õigus nõuda selle ajavahemiku eest 7/12 üürituludest, milleks on 25 200 krooni.
4. Juunis 2007 sõlmisid pooled kohtuliku kompromissi, milles leppisid kokku, kes milliseid kortereid eelmainitud majades kasutab ja kuidas toimub majade haldamine. Vastavalt sellele jäi hageja kasutusse Õle tn majas korter 10 ja maja haldajaks kostja. Vastavalt esitatud dokumentidele on kostja saanud üürikuult üüri 700 krooni kuus. Kostja sai enda kätte korteri nr 10 üürikuult omandatud üüri raha juuli 2007 kuni detsember 2007 eest summas 4200 krooni, mille hageja palub kostjalt välja mõista.
5. Hageja soovis seadusest tuleneva viivise väljamõistmist alates 1. jaanuarist 2007 kuni 31. detsembrini 2007 summas 4871,50 krooni ja alates 01.01.2008 kuni kohustuse kohase täitmiseni tasumata summalt 11% aastas.
6. Kostja hagi ei tunnistanud ja palus selle jätta rahuldamata. Vastavalt üürilepingutele on üüri suuruseks kokkulepitud 600 krooni kuus korterilt. Tulenevalt sellest on kostja 2005 ja 2006 saanud üüritulu vastavalt 82 200 krooni ja 94 800 krooni. Kostja on kandnud kulutusi vaidlusaluse elamu haldamisel ja hooldamisel. Vastavalt juba Signe Raidiga sõlmitud kokkuleppele pidid haldajad üüritulu kulutama majade hooldamisele ja Õle maja osas oli kokkulepe, et esmajoones tuleb remontida katus, mida kostja ka tegi. Kulud selleks olid 87 000 krooni, mida kinnitab ka Madis Kaasiku kui tööde teostaja poolt antud kinnitus, et ta on selle summa kätte saanud. Lisaks sellele on kostja teinud muid kulutusi Õle maja haldamisel ja hooldamisel. Kokku on kostja 2005 ja 2006 kulutanud vastavalt 19 396,96 krooni ja 102 758 krooni (sealhulgas katuseremont). Sellest tulenevalt on jagamata tulu 54 845 krooni.
7. Kostja esitas vastuhagi, milles palub hagejalt välja mõista Tartu mnt 26 maja arvelt saadud üüri 2005-2006 eest 55 810 krooni. Igakuine üüritulu sellelt majalt oli 27 905,50 krooni, arvestades hageja poolt toodud andmeid keskmiste üürimäärade kohta (110 kr/m²) ja seda, et kolmes korteris olid sundüürikuult, kelle määraks oli 15 kr/m². Sellest summast kuulus kostjale 1/4 tulenevalt tema osast kaasomandis. Seetõttu kuulub kostjale kahe aasta eest 167 430 krooni. Kuna hageja oli Sirje Raidi pärija võrdsetes osades teiste pärijatega, siis nõudis kostja 1/3 saada olevast üüritulust, so 55 810 krooni.

8. Hageja vastuhagi ei tunnistanud. Tema ei olnud 2005 ja 2006 Tartu mnt 26 maja haldajaks, vaid seda oli tema ema Sirje Raid ja peale ema surma Toomas Raid. Seetõttu ei ole tema saanud kostja osa tulust ega saa seda kostjale ka tagastada.

Esimese astme kohtu otsus ja põhjendused

9. Harju Maakohus rahuldab osaliselt Pille Raidi hagi ja mõistis välja Mairi Klausilt Pille Raid kasuks põhivõlana 13 385 krooni ja viivisena kuni 14.03.2008 1273,75 krooni ning tasumata summalt 11% aastas alates kohtuotsuse kuulutamisest kuni kohtuotsuse kohase täitmiseni. Kohus jättis Mairi Klausil vastuhagi rahuldamata ning menetluskulud Mairi Klausil kanda.
10. Ekslik on hageja seisukoht, et õigusvilja suuruseks on hageja poolt arvestuslikult saadud 1100 krooni kuus korterilt. Vili ja sealhulgas õigusvili on reaalselt saadud hüve, mitte hüpoteetiline võimalik hüve. Antud asjas ei ole kinnitamist leidnud, et kostja oleks saanud hageja poolt osundatud suuruses üüri, vaid nagu nähtub kostja poolt esitatud üürilepingutest, oli kokkulepitud üüri suuruseks 600 krooni kuus. See on viljaks, mille kostja sai hageja osa arvelt ja mille ta peab asjaõigusseaduse (AÕS) § 71 lg 2 alusel hagejale tagastama. Seega on hageja nõue põhjendatud 14 400 kr ulatuses (600 x 12 x 2).
11. Üüritulu nõue ajavahemiku 01.01.2007 kuni 30.06.2007 eest on põhjendatud vaid hagejat ennast puudutavas osas. Senta-Ellen Variku osa ei ole hageja õigustatud endale nõudma. Nõue on põhjendatud 3600 krooni ulatuses, lähtudes selles, et tõendatud on kostja poolt õigusvilja saamine 600 kr ulatuses kuus hageja osa arvelt 6 kuu eest. Hagejal puudub õigus nõuda endale teise kaasomaniku Senta-Ellen Variku osa, kuna talle ei ole selle osa nõudeõigust loovutatud.
12. Hageja esitas kostja poolt koostatud arve-kviitungid, mille kohaselt on kostja vastu võtnud koos kommunaalteenuste tasudega ka üüri korteri nr 10 üürnikult 700 krooni kuus. Kostja kinnitas seda ning pole vaidlustanud ka asjaolu, et võttis üüri vastu juulist detsembrini 2007. Tulenevalt sellest, et kasutuskorra kokkuleppe kohaselt oli hagejal õigus nõuda üüri tasumist korteri nr 10 osas ja kuna kostja on antud üüri vastu võtnud, siis on põhjendatud hageja nõue 4200 krooni osas.
13. Kostja esitas töövõtulepingu kostja ja Madis Kaasiku vahel summale 83 500 krooni ja võimalike lisakuludega kuni 10 000 krooni ning Madis Kaasiku kinnituse selle kohta, et ta on saanud kostjalt 87 000 krooni, millest 57 992 krooni on kulunud ehitusmaterjalide ostmiseks OÜ-lt Pime Juhus ning ülejäänud 29 008 krooni on läinud töötasuks. Kostja esitatud pildidelt ilmneb, et katusel on teostatud remont, paigaldatud on uued plekkdetailid ning on näha ka eterniittahvlite tõstmist katusele. Hageja vastuväited jäid paljasõnalisteks. Eeltoodud asjaoludest tulenevalt on kostja vastuväited 87 000 krooni osas põhjendatud.
14. Põhjendatud on kostja poolt 2005 ja 2006 tasutud maamaksu tasaarvestamine, mille kostja tasus kaasomandis oleva kinnistu eest 12 072,00 krooni. Kuna vaidlusalune kinnistu asub Tallinnas Kalamaja piirkonnas, siis on põhjendatud ka trimmeri ostmise (973,70 kr), kuna enamuses selle kandi majadel on sisehoov, mille korrashoiuks on trimmeri omamine vajalik. Põhjendatud on ka suitsuandurite ostmise 459 krooni eest, kuna see on ilmselgelt vajalik kulu kaasomandis oleva asja säilitamiseks.
15. Poolte vahel ei ole vaidlus selles, et kostja tegeles vaidlusaluse maja haldamise ja hooldamisega ja et kostja ise selles majas ei ela. Seetõttu tuleb lugeda mõistlikeks kulutusteks kostja poolt üle majja jõudmiseks tehtavad kulutused, mis seisnevad takso arvetes ja Toomas Raidile bensini kulude hüvitamises. Vastavalt kostja arvestusele on need kulud kokku 5238 krooni.
16. Ülejäänud osas on kostja kulutused põhjendamatud. Kohus tegi kostja esindajale ettepaneku esitada selgitused esitatud arvete kohta, kuid kostja esindaja seda teinud ei ole. Nii on kostja küll nimetanud, et ta on tasunud mõlemal aastal majahoidjale, kuid selle

kohta ei ole esitatud vastavat lepingut ega ka ühtegi kviitungit, et sellist kulu oleks kantud. Selgusetu on, miks on kostja tasunud Tartu mnt 26 prügiveo eest ja millest tulenesid viivised AS-le Tallinna Vesi. Samuti on kostja poolt selgitamata muud esitatud kulud nagu kantselei kaubad, majapidamiskaubad, elektrihaigused, mis iseenesest võivad olla seotud vaidlusaluse maja haldamise ja hooldamisega, kuid ilma kostja selgesõnaliste kinnituste ja selgitusteta ei ole kohtu arvates aktsepteeritavad. Seega on kostja vastuväited põhjendatud 105 742,70 krooni ulatuses, millest hageja kanda on 8815 krooni.

17. Hageja palus välja mõista kostjalt viivise alates 01.01.2007. Selleks ajaks oli hagejal saada kostjalt 14 400 krooni, samas on aga kostjal põhjendatud vastunõue hageja vastu 8815 krooni ulatuses. Seega on põhjendatud nõuda viivist summalt 5585 krooni. Edasi lisandub viivitatud summale iga kuu hagejale väljamõistetud üüri summa, mis muutub sissenõutavaks järgmise kuu alguseks. Alates 01.01.2007 kuni 30.06.2007 oli viivise määraks 10,5% aastas ja alates 01.07.2007 kuni käesoleva ajani 11% aastas. Eeltoodust tulenevalt on hagejal õigus nõuda viivist kuni kohtuotsuse kuulutamiseni 1273,75 krooni.
18. Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et kuni 2005 keskepaigani haldas Tartu mnt maja hageja ema. Peale tema surma asus seda tegema hageja isa Toomas Raid. Kostja seisukohad on antud küsimuses ebajärjekindlad. Ühelt poolt möönab kostja, et ta tegutses koos Toomas Raidiga nii Õle maja kui ka Tartu mnt maja haldamisel, mida kinnitavad ka bensiinikulude tasumine Toomas Raidile. Samas väidab aga kostja, et kuna Toomas Raidilt võib tulla keeldumine taotletava vilja väljaandmisest, siis soovib kostja hagejalt tema pärijana saadud osa. Osades seisukohtades kostja väidab, et ta ei teagi, kes haldas peale Sirje Raidi surma Tartu mnt maja. Kostja ei ole tõendanud, et hageja oleks saanud Tartu mnt majast üüritulusid kostja osa arvelt. Puuduvad igasugused tõendid selle kohta, et hageja oleks tegelenud Tartu mnt maja haldamisega enne 2007, kui ta ise seda teatas käesolevas menetluses.
19. Ekslik on kostja seisukoht, et hageja on pärinud ema tagant kaasomanike vara, mis seisnes kaasomandi haldamisest saadud vahendites. Vastavalt pärimisseadusele kuulub pärandvara hulka pärandajale surma hetkel kuulunud vara. Kaasomanike ühisvaraks olnud tulu elamu haldamisest (üürimaksed) ei kuulunud hageja emale, vaid olid kõigest tema valduses tulenevalt elamute haldamise kokkuleppest ja hageja ei saanud neid pärida. Samuti ei saa pidada pärandvara hulka kuuluvaks Sirje Raidi poolt endale võetud kohustust hallata Tartu mnt maja ja seda kohustust ei saanud Sirje Raidi pärijad ka pärida, vaid seoses Sirje Raidi surmaga pidid kaasomanikud tegema uue kokkuleppe, mille nad hageja väitel ka tegid ja mille alusel teostas kuni 2007 alguseni Tartu mnt 26 maja haldamist ja hooldamist Toomas Raid.

Apellatsioonkaebuse nõue ja põhjendus

20. Kostja palub maakohtu otsuse tühistada ja teha uue otsuse, millega jätta hagi rahuldamata ja rahuldada vastuhagi. Kohtukulud jätta hageja kanda.
21. Maakohus on rikkunud menetlusõiguse norme ja väärtalt hinnanud tõendeid.
22. Maakohus rahuldab hagi osaliselt ja kostjalt nõuti põhivõlana välja 13 385 krooni. Seega hagi rahuldati 22,06% ulatuses. Kostjal on õigus nõuda hagejalt kohtukulude hüvitamist hagi rahuldamata osalt.
23. Selgusetuks jääb, miks kohus ei arvesta neid arveid, mida kostja on maksnud XXX XXX XX prügiveo eest ning viiviseid AS-le Tallinna Vesi. Kui kostja ei oleks nimetatud arveid ära maksnud, oleks viiviste näol tulnud kanda suuri kahjumeid.
24. Maakohus jättis põhjendamata, miks ta ei arvestanud kõikide kulutuste tegemise vajadust. Kohus peab põhjendama iga tehtud kulutust eraldi. Hageja ei väidanud vastu, et elamu hoov ja selle ümbrus vajab hooldamist ning et hooldustööd olid ka tehtud, kuid millegipärast

kohus leidis, et hoovi hooldamisega seotud tööd on tõendamata ning peavadki jääma kostja kanda.

25. Kostja poolt kogutud üürirahadest jäi kulutamata 54 905,60 kr (kahe aasta tulu 177 000 krooni miinus kahe aasta kulutatud raha 122 094,40 krooni). Hagejale peaks sellest kuuluma 1/12, so 8575,46 krooni. Raha ei antud üle seetõttu, et elamu vajab remonti ja remondiks on raha vaja.
26. Kuni 23.11.2006 kehtisid enamuse kokkulepped, mis olid sõlmitud kostja, Senta-Ellen Variku ja Sirje Raidi vahel. Uued kokkulepped hakkasid kehtima alles alates 01.07.2007. Senta-Ellen Varik, kellele kuulub 1/2 osa kaasomandist, ja kostja leppisid kokku, et XXX XX elamu üürist korjatud raha kulutatakse elamu remondiks, aga mitte ei jaotata laiali. Kostja täitiski kokkulepet. Hageja leidis, et tal ei ole mingit huvi teha kulutusi elamu remondiks, vaid soovis korjatud raha ülejäägist oma osa kätte saada. Isegi kui kostjal oleks õigus välja võtta elamu remondiks mõeldud raha, siis tegutseb ta vastuolus TsÜS §-ga 138.
27. Kohus mõistis kostjalt välja viivise, mida hageja ei ole taotlenud, seega väljus kohus hagi piiridest. Kohus ei põhjendanud, miks ta hakkas viiviseid arvestama alates 01.01.2007.
28. Hageja ei ole kohtule esitanud hagi 4200 krooni väljanõudmiseks. 4200 krooni nõude alus ja ese on hoopis erinevad 26 400 krooni nõudest. Hageja märgib, et tema 4200 krooni nõue tugineb poolte vahel 12.06.2007 sõlmitud kokkuleppel. Seega 4200 krooni nõude aluseks on kokkulepe, mida reguleeritakse erinevalt alusetu rikastumise sätetest.
29. Maakohus on vääralt tõlgendanud pärimisseadust ning seetõttu tulnud väärale järeldusele, et peale hageja ema surma kõik kaasomandi haldamisest saadud rahad ei läinudki pärijatele üle ja seetõttu ei pea pärijad seda raha teistele kaasomanikele välja andma. Vaidlust ei ole selles, et hageja võttis koos teiste pärijatega pärandvara vastu ning hakkas seda valitsema. Kostja jaoks ei oma niivõrd tähtsust asjaolu, kes pärijatest konkreetselt elamu haldamisega tegeles. Kostja jaoks on tähtis asjaolu, et pärijad jätkasid ema kohustuste täitmist. Seega on väär kohtu järeldus, et kostjal ei ole õigust taotleda hagejalt üürist saadud raha, mis ei olnud elamule kulutatud, väljaandmist.
30. Õige on kohtu järeldus, et elamu haldamisest saadud raha ei ole pärandvara. Väär on aga kohtu järeldus, et pärijad ei pea XXX XX haldamisest saadud raha teistele kaasomanikele vastavalt nende osa suurusele välja andma, vaid võivad jätta selle endale. Pärandaja kohustuseks oli hallata XXX XX elamut, korjata üüriraha ning hoida seda enda käes nii nagu seda tegi kostja XXX XX üürist saadud rahaga. Kostja selgitas kohtule, et peale pärandaja surma lõpetas hageja enamasti kõigi üürnikega üürilepingud ja võttis uusi üürnike. Pärijate käes olid kõik XXX XX elamu võtmed. Kostjal puudusid XXX XX elamu võtmed. Kuna hageja ei kooskõlastanud kostjaga üürnikega sõlmitud üürilepingute lõpetamist ning uute lepingute sõlmimist, siis on väär kohtu väide, et kostjal on õigus saada ainult tõendatud üüritulu. Pärijate kohustus oli Tartu mnt elamu haldamine viisil, mis tooks kõige enam kaasomanikele tulu, aga mitte viisil, et kõik üürilepingud lõpetati ning kostjale ei teatatud, mida tehti vabaks jäänud korteritega.

Vastustaja seisukoht

31. Hageja vaidleb apellatsioonkaebusele vastu ja palub jätta selle rahuldamata.

Ringkonnakohtu seisukoht

32. Tulenevalt TsMS § 651 lg-st 1 kontrollib ringkonnakohus apellatsiooni korras esimese astme kohtu otsuse seaduslikkust ja põhjendatust üksnes osas, mille peale on edasi kaevatud, see on osas, millega hagi rahuldati ja vastuhagi jäeti rahuldamata. Tsiviilkolleegium, kuulanud ära menetlusosaliste seisukohad ja tutvunud toimiku materjaliga, leidis, et maakohtu otsus tuleb kaevatud osas TsMS § 657 lg 1 p 2 alusel

osaliselt tühistada väljamõistetud summa suuruse, viivise ja menetluskulude jaotuse osas. Ringkonnakohtul on võimalik teha tühistatud osas uus otsus.

33. Hageja nõude õiguslikuks aluseks on AÕS § 71 lg 2, mille kohaselt kaasomanikule kuulub tema osale vastav osa ühise asja viljast, kui seaduses, tehingu või lepinguga ei ole sätestatud teisiti. Hageja ja kostja on kaasomanikud alates 09.06.2005 ja seetõttu ei saa hageja enda nõue kostja vastu alata varem kui ta kaasomanikuks sai. Varem oli kaasomanik hageja ema ja põhimõtteliselt saaks hagejal olla kostja vastu emalt päritud nõue, kuid sellele ei ole hageja tuginenud ja selliseid asjaolusid esile toonud. Vaidlust ei ole selles, et hageja ema Sirje Raid ja kostja Mairi Klaus valdasid ja kasutasid ühiseid asju kokkuleppel. Sirje Raid sai enda valdusse ja kasutusse XXX XX elamu üürikuult laekuva üürikuult ning Mairi Klaus XXX XX elamu üürikuult laekuva üürikuult. Kumbki neist haldas ja hoidis korras vastavat elamut. Asjas puuduvad andmed kaasomanike kokkuleppe kohta laekunud raha vastastikuse ümberjagamise osas. Seega ei ole tuvastatud Sirje Raidi nõuet Mairi Klaus vastu, mis oleks üle läinud pärijatele. Sellest tulenevalt ei saa rahuldada hageja üürikuult nõuet ajavahemiku 01.01.2005 kuni 09.06.2005 eest summas 3160 krooni ja selles osas tuleb välja mõistetud summa suurust vähendada. Kostjalt hageja kasuks välja mõistetava summa suuruseks jääb seega 10 225 krooni. Ülejäänud osas on hagi rahuldamine õige ja kolleegium nõustub selles osas maakohtu põhjendustega.
34. Kolleegium ei nõustu kostja seisukohaga, et kohus oleks pidanud saadud üürikuult maha lahutama kõik kostja poolt esile toodud ja väidetavalt XXX XX elamu haldamiseks ja korrashoiuks tehtud kulutused, samuti kõik esitatud kviitungitelt nähtuvad summad. Kohus arvestas kõigi kulutustega, mida kostja põhjendas ja tõendas. Kohus ei saanud arvestada väidetavalt majahoidjale makstud summat, sest kostja ei esitanud selle kohta ühtegi tõendit. Samuti ei esitanud kostja ühtegi tõendit XXX XX prügiveo eest tasumise kohta. Kohtule esitatud kviitungite osas andis kohus kostjale täiendava aja, et kostja saaks esitada oma selgitused selle kohta, kuidas esitatud kviitungid on seotud käesoleva tsiviilasjaga. Kostja andis selgituse üksnes bensiini eest tasumise ja taksoteenuse arvete kohta ning need kulutused on kohus ka üürikuult maha arvestanud. Ringkonnakohtus nõustub maakohtu seisukohaga, et kviitungitelt nähtuvad ostud võivad olla seotud vaidlusaluse maja haldamise ja hooldamisega, kuid ilma kostja selgesõnaliste kinnitusteta ja selgitusteta ei saa neid arvestada.
35. Maakohtus ei rikkunud menetlusnorme üürikuult väljamõistmisel ajavahemiku juuli kuni detsember 2007 eest. Hageja tugines selle nõude osas juunis 2007 sõlmitud kaasomanike kokkuleppele, mille kohaselt Õle tn 22 korter 10 jäi hageja kasutusse. Kostja ei väitnud vastu niisuguse kokkuleppe sõlmimisele, samuti sellele, et ta on korteri nr 10 üürikuult laekuva üürikuult endale saanud. Ka selle nõude õiguslikuks aluseks on AÕS § 71 lg 2.
36. Ebaõige on kaebuse väide, et kohus mõistis välja viivise, mida hageja ei taotlenud. Hageja esitas kohtule 02.01.2008 nõude suurendamise avalduse, milles palus VÕS § 113 lg 1 alusel välja mõista viivise rahalise kohustuse täitmisega viivitamise eest alates 01.01.2007 kuni kohustuse kohase täitmiseni. Ringkonnakohtus ei nõustu maakohtuga viivise väljamõistmise algusaja osas. AÕS § 72 lg 1 kohaselt valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja eelkõige kokkuleppel. Enne vastava nõude esitamist ei pidanud kostja teadma, et Sirje Raidi õigusjärglased soovivad seni kehtinud kasutuskorda muuta, mille kohaselt XXX XX elamu üürikuult jäid kostja kasutusse ja XXX XX üürikuult Sirje Raidi pärijate kasutusse. Seetõttu peab kolleegium õiglaseks viivise väljamõistmist VÕS §-s 94 sätestatud määras alates kohtuotsuse tegemisest kuni selle kohase täitmiseni.
37. Vastuhagi rahuldamata jätmine on lõppjärgelduses õige. Kostja nõue õigusvilja saamiseks hagejalt kui Sirje Raidi pärijalt võiks olla põhjendatud ajavahemiku 01.01.2007 kuni 09.06.2007 eest, see on aja eest kuni Sirje Raidi surmani. Kuna ei ole aga tuvastatud, et Sirje Raidil ja Mairi Klausil oleks olnud teineteise vastu seoses üürikuult jagamisega

vastastikuseid rahalisi nõudeid ja kohustusi, mis oleks saanud pärijatele üle minna (käsitletud eelpool otsuse p-s 33), siis ei ole kostja nõue ka selle aja eest põhjendatud. Peale Sirje Raidi surma tasutav üüriraha ei ole enam pärandvara, mida saaks pärijatelt nõuda vastavalt nende pärandiosa suurusele. Senised kaasomanike vahelised suulised kokkulepped ei kehtinud edasi pärijate suhtes kui pärijad neid ei tunnista. Kostjale kuulub tema osale vastav osa ka Tartu mnt 26 elamu üürituludest, kuid ta saab selle väljaandmist nõuda ikkagi ainult isikult, kelle valduses see üüritulu on. Kostja ei ole oma nõudes tuginenud asjaolule, et selle üüriraha sai hageja. Hageja väidetel tegeles peale ema surma Tartu mnt 26 elamu haldamise ja ka üüriraha kogumisega isa Toomas Raid. Sellele ei ole kostja vastu vaieldud.

38. TsMS § 163 sätestab, et hagi osalise rahuldamise korral kannavad pooled menetluskulud võrdsetes osades, kui kohus ei jaota menetluskulusid võrdeliselt hagi rahuldamise ulatusega või ei jäta menetluskulusid täielikult või osaliselt poolte endi kanda. Kuivõrd hageja põhinõue summas 55 800 krooni kuulub rahuldamisele osaliselt summas 10 225 krooni ja kostja vastuhagi summas 55 810 krooni jääb täielikult rahuldamata ning apellatsioonkaebus kuulub rahuldamisele ainult 5 % ulatuses, jaotab kolleegium menetluskulud võrdeliselt hagi, vastuhagi ja apellatsioonkaebuse rahuldamise ulatusega. Tulenevalt hagi ja vastuhagi hinnast ja rahuldamise ulatusest jätab kolleegium esimese astme menetluskuludest kostja kanda 68% ja hageja kanda 32 % ning teise astme menetluskuludest 95 % kostja ja 5 % hageja kanda.

Gaida Kivinurm

Reet Allikvere

Ande Tänav