



KOHTUOTSUS

Eesti Vabariigi nimel

Kohus	Harju Maakohus
Kohtukoosseis	kohtunik Kristi Rickberg
Otsuse tegemise aeg ja koht	31. mai 2021, Tallinnas, Tallinna Kohtumaja
Tsiviilasja number	2-19-12532
Tsiviilasi	<i>Osühingu Dorell hagi Tallinn, Karu tn 39 korteriühistu vastu kohustuse täitmisest keeldumise õiguse tuvastamiseks või võla puudumise tuvastamiseks ning Tallinn, Karu tn 39 korteriühistu vastuhagi Osühingu Dorell vastu põhivõla ja viivise väljamõistmiseks</i>
Tsiviilasja hind	Hagihind 15 546 eurot Vastuhagihind 15 767,04 eurot
Menetlusosalised ja nende esindajad	Hageja (vastuhagis kostja): Osühing Dorell (registrikood 10073069, asukoht Karu 39, Tallinn 68703, e-post info@dorell.ee); Hageja (vastuhagis kostja) lepinguline esindaja: Tatjana Kalin (e-post tatjana.kalin@gmail.com); Kostja (vastuhagis hageja): Tallinn, Karu tn 39 korteriühistu (registrikood 80150802, asukoht Karu 39, Tallinn 68703); Kostja (vastuhagis hageja) lepinguline esindaja: advokaat Jüri-Karl Leppik (Advokaadibüroo Eversheds Sutherland Ots & Co, e-post Juri-Karl.Leppik@eversheds-sutherland.ee).
Asja läbivaatamine	04.05.2021 avalikul kohtuistungil
Istungil osalenud menetlusosalised	Hageja seaduslikud esindajad S K ja L K, hageja lepinguline esindaja Tatjana Kalin, kostja

lepinguline esindaja advokaat Jüri-Karl Leppik

Juures viibis

Sekretär Anita Pilviste, tõlk Ülle Kasemaa

Resolutsioon

- 1. Rahuldada Osaihingu Dorell hagi Tallinn, Karu tn 39 korteriühistu vastu kohustuse täitmisest keeldumise õiguse tuvastamiseks või võla puudumise tuvastamiseks.*
- 2. Tuvastada Osaihingu Dorell õigus keelduda Tallinn, Karu tn 39 korteriühistu ees täitmast kohustusi, mis tulenevad 13.03.2017 arvel XXXX toodud summast 14 264,11 eurot (mis väidetavalt tekkis ajavahemikul 01.05.2009 - 30.11.2016) ja 31.12.2017 arvel TE00776 toodud summast 335,00 eurot.*
- 3. Jätta rahuldamata Tallinn, Karu tn 39 korteriühistu vastuhagi Osaihingu Dorell vastu põhivõla ja viivise väljamõistmiseks.*

Menetluskulud

- 4. Jätta menetluskulud kostja kanda. Kohus määrab menetluskulude rahalise suuruse kindlaks vastavalt TsMS § 177 lg-le 2.*

Edasikaebamise kord

- 5. Kohtuotsusele võib esitada Tallinna Ringkonnakohtule apellatsioonkaebuse 30 päeva jooksul otsuse kättetoimetamisest. Kaebus võidakse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebuses ei taotleta selle lahendamist istungil. Kohus selgitab, et kui menetlusosaline taotleb apellatsioonkaebuse esitamisel menetlusabi, peab ta seaduses sätestatud tähtaja järgmiseks tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama kaebuse.*

Hagi aluseks olevad asjaolud ja hageja nõue

- Hageja on Karu tn 39 korteriühistu liige ja saab iga kuu teenuste osutamise eest arved. Peale jooksva kuu eest tasumisele kuuluva summa figureerib arvetel väidetav võlg tasumata arvete eest. Näitena hageja toob arve xxxx maksetähtajaga 31.07.2019. Sellest ilmneb, et hagejal on tasumata arved alates 2018. aasta aprillist kuni 2019. aasta juulini. Tegelikult hageja on kõik need arved nõuetekohaselt tasunud. Väidetav võlg tekkis esmakordselt arvel nr xxxx 2017 aasta veebruaris. Sellel oli märgitud, et hageja peab tasuma 6871,00 m³ vee eest tariifiga 0,000 eurot. Vaatamata tariifi puudumisele oli väidetavalt võlgnetav summa 14 264,11 eurot.
- Hageja vaidlustas arve, tegi 15.03.2017 päringu kostja raamatupidajale ja palus selgitada, miks on esitatud arve nii suure veekoguse eest, miks arvel figureerib kaks korda remondi tasu ja miks remondi tariifi on tõstetud. Raamatupidaja vastas, et tema ei oska selgitusi anda ja arve on koostatud juhatuses esimehe käest saadud andmete alusel. Hageja sai 12.07.2017 juhatuselt kirja, milles temalt nõuti väidetava võla suuruses 14 264,11 eurot tasumist hiljemalt 31.07.2017. Mingeid selgitusi võla tekkimise aja ja asjaolude kohta kirjas ei antud.
- Kostja esitas hagejale arve nr xxxx, mille maksetähtaeg oli 31.12.2017. Selles nõuti hagejalt 335,00 euro tasumist juhatuses otsuse alusel. Hageja esitas vastuväite arvele 05.01.2018. Hageja eeldas, et tegemist oli prügi väljaveo arvega ja seonduvalt sellega teatas kostjale, et OÜ Dorell on alati oma prügi käitlemiseks tellinud eraldi konteinerid OÜ-lt xxxx ning lisaks tasunud korteriühistule prügi väljaveo eest proportsionaalselt

hagejale kuuluvate korteriomandite suurusele. Keldriruumid, kust väidetavalt oli prügi väljaveetud, on kõigi ühistu liikmete ühisomandis. Keldriruume ei ole jagatud ühistu liikmete vahel ning puudub ka ruumide kasutamise kokkulepe. Lisaks ülaltoodule hageja märkis, et arves toodud summa on 335,00 eurot on tõendamata.

4. Hageja on seisukohal, et tema vastu puudub sissenõutav võlgnevus kostja ees. Kõik temale kostja poolt esitatud arved viimase kolme aasta eest (alates juulist 2016 kuni juulini 2019) on tasutud. Ka varasema aja eest kostjal puuduvad sissenõutavad arved. Võlgnevuse näitamine arvetel ei ole millegagi põhjendatud ega tõendatud. Seoses sellega hageja palub kohtul tuvastada hageja võlgnevuse puudumine kostja ees või tuvastada nende nõuete aegumise.
5. Hageja palub tuvastada hageja õigus keelduda kostja ees täitmast kohustusi, mis tulenevad 13.03.2017 arves xxxx toodud summast 14 264,11 eurot (mis väidetavalt tekkis ajavahemikul 01.05.2009 - 30.11.2016) ja 31.12.2017 arvel xxxx toodud summast 335,00 eurot (mis oli vaidlustatud ning mille tekkimise aeg ja põhjendus ei ole selged) või tuvastada hagejalt sissenõutava võlgnevuse puudumine kostja ees summas 14 599,11 eurot, mis on näidatud 13.03.2017 arves xxxx toodud summas 14 264,11 eurot (mis väidetavalt tekkis ajavahemikul 01.05.2009 - 30.11.2016) ja 31.12.2017 arvel TE00776 toodud summas 335,00 eurot.

Hageja vastuväited vastuhagile

6. Hageja vaidleb vastuhagis esitatud nõudele vastu. Hageja on seisukohal, et kostja nõue on aegunud. Prügi väljaveo osas hageja märgib, et on alati eraldi tasunud oma prügi eest ise. Hageja on tellinud konteinerid OÜ-lt xxxx. Lisaks sellele on hageja tasunud kostjale prügi väljaveo arved proportsionaalselt temale kuuluva korteriomandite suurusele. Keldriruumid, kust väidetavalt oli prügi väljaveetud, on kõigi ühistu liikmete ühisomandis. Keldriruume ei ole jagatud ühistu liikmete vahel ning puudub ka ruumide kasutamise kokkulepe.
7. Korteriühistu peab oma majandamiskulude nõude rahuldamiseks tõendama majandamiskulude suuruse ning asjaolud, mille kindlakstegemine on vajalik selleks, et jagada majandamiskulud liikmete vahel. See puudutab ka arvel nr xxxx kajastatud väidetavat võlgnevust summas 14 264,11 eurot. See nõue on põhjendamata, tõendamata ja aegunud.

Kostja vastuväited hagile

8. Kostja vaidleb nõudele vastu. 27.03.2002 sõlmisid KÜ ja AKTSIASSELTS TALLINNA VESI (vee-ettevõtja) Veevarustuse ja heitvee ärajuhtimise teenuste ostu-müügi lepingu nr xxxx. Lepingu punkti 2.1 kohaselt toimub tarbitud veekoguste arvestus vee-ettevõtja poolt KÜ veemõõdusõlme paigaldatud peaveearvesti ja vaheveearvestite näitude alusel. Lepingu punkti 5.3 kohaselt arvestatakse kuni vaheveearvestite paigaldamiseni äripindade veekuluks vastavalt KÜ ja vee-ettevõtja kokkuleppele 3682 liitrit ööpäevas.
9. Vee-ettevõtjal oli huvi eeltoodud erikokkuleppe sõlmimiseks seetõttu, et ärikliendid tasusid vee-ettevõtjale kõrgemate tariifide alusel. Kokkuleppeliselt loeti, et hageja tarbib 3682 liitrit vett. 27.11.2003 esitas KÜ juhatuse esimees, kes samal ajal oli ka hageja juhatuse esimees, vee-ettevõtjale avalduse ning palus lepingust lähtuvalt hageja poolt makstava tasu osas teha eraldi arved hagejale. 03.12.2003 allkirjastasid vee-ettevõtja, KÜ ja hageja lepingu lisa 4. Kokkuleppe punkti 3.1 järgi loetakse hageja poolt ööpäevas tarbitavaks veekoguseks 3682 liitrit ööpäevas, kuni hageja poolt vaheveearvestite paigaldamiseni.
10. 29.05.2009 saatis G G hageja esindajana vee-ettevõtjale taotluse lepingu muutmiseks ning taotles lepingu muutmist selliselt, et hageja poolt ühisveevärgist tarbitava

veekoguse kulu on kokkuleppeliselt 1184 liitrit ööpäevas. Hageja viitas oma taotluses põhjendamatult väitele, et hageja juures peatub kõigest 3-5 inimest ning tema veetarbimine on muutunud oluliselt väiksemaks. 10.06.2009 allkirjastasid vee-ettevõtja, KÜ ja hageja lepingu lisa 5. Lepingu lisa punkti 1 kohaselt muudeti lepingu lisa nr 4 punkti 3.1 ja määrati kuni vaheveearvestite paigaldamiseni vastavalt kokkuleppele hageja poolt tarbitava vee koguseks 1184 liitrit ööpäevas. Lepingu lisa allkirjastas nii KÜ kui ka hageja nimel G G. Lepingu lisa ei olnud seega kehtivalt sõlmitud. 11.06.2001 vastu võetud KÜ põhikirja punkti 6.12 kohaselt võis KÜ-d õigustoimingutes esindada juhatuse esimees koos ühe juhatuse liikmega või kolm juhatuse liiget koos. Lepingu lisa allkirjastas G G KÜ nimel üksi.

11. G G ei teavitanud KÜ teisi juhatuse liikmeid ega korteriomannikke (tühise) lepingu lisa sõlmimisest. Lisaks ei muudetud lepingu lisa sõltumata sellest, et hageja klientide arv kasvas. Hageja kasutas pahatahtlikult ära olukorda, kus hageja ja KÜ juhatuse esimehe ülesandeid täitis sama isik ning vee-ettevõtja ei kontrollinud G G volituse olemasolu.
12. Perioodil 01.06.2009-30.11.2016 maksis hageja vee-ettevõtjale vastavalt tühisele lepingu lisale üksnes 1184 liitri vee eest ööpäevas. See tähendab, et igapäevaselt jättis hageja tühise lepingu tõttu maksmata 2498 liitri vee eest. Kokku jäi lepingu lisa tõttu hageja vee-arvestusest välja vähemalt 6876 m³ vett.
13. 05.10.2016 KÜ erakorralisel üldkoosolekul kutsuti KÜ juhatus tagasi ning valiti uus juhatuse koosseis. 07.12.2016 KÜ juhatuse koosoleku protokoll punkt 3 kohaselt arutas KÜ juhatus III trepikoja korteritele veemõõtjate paigaldamata jätmise põhjuseid. Mingil põhjusel oli selles trepikojas, kus asub ka hageja korteriomand, jäänud veemõõtjad paigaldamata. Vaatamata uute veemõõtjate paigaldamisele, oli üldvee maht igakuiselt umbes 100 m³, mida on tavatult palju. Juhatus otsustas, et ka III trepikotta tuleb samuti veemõõtjad paigaldada.
14. 18.04.2017 toimus KÜ üldkoosolek. Muu hulgas otsustas KÜ üldkoosolek punktis 10, et üldveekulud 6871 m³ osas arvestatakse perioodil 01.05.2009-30.11.2016 hageja veekuludeks. Hageja üldkoosoleku otsust ei vaidlustanud.
15. KÜ esitas hagejale arve nr xxxx. Vastavalt KÜ 18.04.2017 üldkoosoleku otsusele nõudis KÜ 6871 m³ vee kasutamise eest hüvitist. KÜ lähtus nõude esitamisel tariifist, mille järgi maksavad vee eest eratarbijad. Seega tuli ühe kuupmeetri vee eest tasuda 2,076 eurot. Järelikult oli kokku hüvitis 6871m³ vee kasutamise eest 14 264,11 eurot.
16. 18.05.2017 ja 01.06.2017 üleandmise-vastuvõtmise aktidega andis hageja KÜ-le üle Karu 39 kolmanda trepikoja keldris asuvad ruumid. 20.09.2017 koosolekul otsustas KÜ juhatus esitada hagejale kirjaliku hoiatuse Karu 39 keldris asuvate ruumide nr 93, 95, 97 ja 98 vabastamiseks seal asuvatest asjadest ja prügist. 27.09.2017 edastati hagejale hoiatus. Hagejat hoiatati, et kui hageja ruume vabatahtlikult ei vabasta asjadest ja prügist, korraldab ruumide vabastamise tööd KÜ juhatus ise. Ruumide vabatahtlikult vabastamise tähtajaks määrati 02.10.2017.
17. 09.11.2017 teostas xxxx OÜ keldriruumide olme- ja ehitusprahist puhastamise, sh alusmattide lõikamise ja äraveo. 10.11.2017 esitas xxxx OÜ tehtud tööde eest KÜ-le arve nr 20171110. 13.12.2017 lisas KÜ tasu tehtud tööde eest hagejale esitatavale arvele nr xxxx.
18. Hageja on käitunud pahatahtlikult. Hageja on teadlikult aastate jooksul petnud KÜ-d ja selle teisi liikmeid. Hageja on olnud pidevalt teadlik, et osaliselt kannab tema veekulusid KÜ ja teised korteriomannikud. Isegi, kui lepingu lisa ei oleks tühine, oleks hageja pidanud olema teadlik, et hageja tegelik veetarbimine ületab oluliselt tema kohustusi vee-ettevõtja ees. Ainuüksi selline käitumine on käsitatav KÜ ja selle liikmete suhtes hea usu põhimõtte vastase käitumisena. TsÜS §-st 32 (ja KrtS § 12 lõikest 2) tuleneb

KÜ liikmele kohustus KÜ-d ja selle liikmeid mitte kahjustada. Hageja on hea usu põhimõtte vastaselt varjanud lepingu lisa.

19. Seadusest tuleneva nõuete aegumise tähtaeg on 10 aastat. TsÜS § 149 lõike 1 järgi on seadusest tuleneva nõude aegumistähtaeg 10 aastat selle nõude sissenõutavaks muutumisest. KÜ nõuded liikmete vastu on seadusest tulenevad nõuded. KÜ nõue muutus sissenõutavaks alles pärast arvete esitamist. VÕS § 82 lõike 1 järgi, kui kohustuse täitmise tähtpäev on kindlaks määratud või tuleneb võlasuhte olemusest, tuleb kohustus täita sellel tähtpäeval. Arvete järgi oli kindlaks määratud hageja poolt täitmise tähtpäev. Hageja kohustus muutus sissenõutavaks pärast maksetähtaja möödumist. Arve nr xxxx puhul oli täitmise tähtpäev 31.03.2017 ja arve nr xxxx puhul 31.12.2017. Järelikult muutus VÕS § 82 lõikest 7 lähtuvalt KÜ nõue sissenõutavaks tähtpäevale järgneval päeval vastavalt 01.04.2017 ja 01.01.2018. Seega ei ole 10-aastane aegumistähtaeg veel möödunud. Alternatiivselt jõuaks sarnasele järeldusele ka juhul, kui lähtuda sissenõutavaks muutumise hindamisel VÕS § 82 lõikest 3.
20. Arve nr xxxx aegumistähtaeg on kulgenud vähem kui kolm aastat. KÜ hinnangul puudub vaidlus, et arve nr TE00776 on esitatud 13.12.2017 ning selle tasumise tähtpäev oli 31.12.2017. Järelikult algas arvest nr TE00776 tulenevate kohustuste aegumistähtaeg 01.01.2018 ehk vähem kui kolm aastat tagasi. Järelikult ei saa arvest nr xxxx tulenevad kohustused igal juhul aegunud olla. Alternatiivselt algas arvel nr xxxx toodud võlgnevuse aegumistähtaeg 31.12.2017. Kuigi tegemist ei ole KÜ hinnangul tehingulisest õigussuhtest tuleneva nõudega, juhib KÜ tähelepanu TsÜS § 147 lõike 3 teisele lausele. Sätte kohaselt, kui nõue muutub sissenõutavaks arve esitamisega, algab nõude aegumistähtaeg selle kalendriaasta lõppemisest, mil õigustatud isik võib arve esitada. Kuivõrd KÜ esitas arve 2017. aastal, algas arve aegumistähtaeg kalendriaasta lõppemisest ehk 31.12.2017.
21. Kui arvel nr xxxx toodud võlgnevus oleks tehingust tulenev kohustus, kohalduks sellele igal juhul 10-aastane aegumistähtaeg. Hageja pahatahtlik hea usu põhimõtte vastane käitumine on käsitatav TsÜS § 146 lõike 4 järgi tahtliku kohustuse rikkumisena. Hageja on teadlikult ja pahatahtlikult jätnud pikka aega oma tegelikud veekulud jätnud tasumata, jättes KÜ-le ja selle liikmetele mulje, et KÜ üldveekulu on tavapäratult kõrge. Järelikult ei oleks ka tehingust tuleneva kohustusena arvel nr xxxx toodud nõue aegunud.
22. Aegumine katkes nõude tunnustamisega. KÜ nõuete aegumine on välistatud muu hulgas seetõttu, et hageja aktsepteeris 18.04.2017 üldkoosoleku otsust. Hageja ei vaidlustanud üldkoosoleku otsust, mistõttu on üldkoosoleku otsus hagejale täitmiseks kohustuslik. Seeläbi on hageja (vähemalt konkludentset) TsÜS § 158 lõike 1 mõttes nõuet tunnustanud. Järelikult on hiljemalt 18.04.2017 üldkoosoleku otsuse vaidlustamise tähtaja möödumisel KÜ nõude aegumine katkenud ja 10-aastane aegumistähtaeg algas uuesti. Hageja tuginemine aegumisele on lubamatu, sest see on vastuolus hea usu põhimõttega.

Vastuhagis esitatud nõue

23. Kostja leiab, et KÜ-l on sissenõutavaks muutunud nõue hageja vastu. KÜ on esitanud koos arvetega nr xxxx ja xxxx nõuded hageja vastu. Arvete kohaselt on nõuete tasumise tähtpäevaks vastavalt 31.03.2017 ja 31.12.2017. Järelikult on KÜ nõuded muutunud VÕS § 82 lõike 7 mõttes sissenõutavaks. Hageja on käitunud pahas usus ning tekitanud KÜ-le ja selle liikmetele kahju. Pahatahtlikult on hageja jätnud oma veekulud osaliselt KÜ ja selle liikmete kanda. Hagejal on kohustus hüvitada KÜ-le pahatahtlikult tekitatud kahju.

24. Lisaks sellele, et hageja kasutas KÜ liikmete kaasomandit ilma õigusliku aluseta, tagastas hageja kaasomandi lubamatus seisus. Vaatamata KÜ hoiatusele endine olukord taastada, ei koristanud hageja tema poolt varasemalt kasutatud keldriruume. Seetõttu pidi KÜ tellima koristusteenuse. See kulu on käsitatav KÜ-le tekitatud kahjuna ning on VÕS § 115 lõike 1 alusel KÜ-le hüvitatav.
25. KÜ nõuab hagejalt põhinõudena 14 599,11 euro hüvitamist. Hageja on rikkunud seadusest tulenevaid kohustusi KÜ ja teiste korteriomanike suhtes. KÜ-l on õigus kohustute rikkumisega tekitatud kahju nõuda VÕS § 115 lõike 1 alusel. KÜ nõuab hagejalt viivist alates nõude esitamisest kuni põhinõude kohase tasumiseni. Käesolevaga nõuab KÜ hagejalt viivist alates käesoleva menetlusdokumendi esitamisest kuni põhinõude kohase täitmiseni.
26. Kostja palub mõista osaühingult Dorell Tallinn, Karu tn 39 korteriühistu kasuks välja põhinõudena 14 599,11 eurot ja viivis alates avalduse esitamisest kuni põhinõude kohase tasumiseni võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud määras.

Kohtuotsuse põhjendused

27. Kohus, tutvunud hagiavalduse, kostja vastuse ja vastuhagiga ning asjas esitatud tõenditega, kuulanud pooled kohtuistungil ära, leiab, et hagi tuleb rahuldada ja vastuhagi tuleb jätta rahuldamata.
28. Asjas puudub vaidlus, et hageja on Karu 39-xxxx, Tallinn korteriomandi omanik ning hageja opereerib Karu 39 hoones hotelli. Kostja on Karu 39 elamut majandav korteriühistu. 2017. aasta märtsis esitas kostja hagejale arve nr xxxx (dtl 21), millel on märgitud, et hageja peab tasuma 6871,00 m³ vee eest tariifiga 0,000 eurot summas 14 264,11 eurot. Samuti esitas kostja hagejale 13.12.2017 arve nr xxxx (dtl 31), milles kostja nõuab hagejalt selgitusega „juhatuse otsuse alusel“ 335 euro tasumist.
29. Hageja palub tuvastada hageja õigus keelduda kostja ees täitmast kohustusi, mis tulenevad 13.03.2017 arvel XXXX toodud summast 14 264,11 eurot (mis väidetavalt tekkis ajavahemikul 01.05.2009 - 30.11.2016) ja 31.12.2017 arvel xxxx toodud summast 335,00 eurot (mis oli vaidlustatud ning mille tekkimise aeg ja põhjendus ei ole selged) või tuvastada hagejal sissenõutava võlgnevuse puudumine kostja ees summas 14 599,11 eurot, mis on näidatud 13.03.2017 arvel XXXX toodud summas 14 264,11 eurot (mis väidetavalt tekkis ajavahemikul 01.05.2009 - 30.11.2016) ja 31.12.2017 arvel xxxx toodud summas 335,00 eurot. Kostja vaidleb hageja nõudele vastu ning on esitanud vastuhagi, milles palub mõista osaühingult Dorell Tallinn, Karu tn 39 korteriühistu kasuks välja põhinõudena 14 599,11 eurot ja viivis alates avalduse esitamisest kuni põhinõude kohase tasumiseni võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud määras.
30. Kohus leiab, et hageja nõude alus saab olla tsiviilkohtumenetluse seadustiku TsMS § 368 lg 1, mille kohaselt võib hageja esitada hagi õigussuhte olemasolu või puudumise tuvastamiseks, kui tal on sellise tuvastamise vastu õiguslik huvi. Tuvastushagi esitamisel peab hagejal olema mingi eesmärk, mida ta üritab hagiga saavutada (vt RKTkm nr 3-2-1-182-15 p 13). Tallinna Ringkonnakohus on käesolevas asjas 15.05.2020 määruses leidnud, et hageja on antud juhul põhjendanud õiguslikku huvi tuvastusnõude esitamise vastu õigusselguse loomise vajadusega. Hageja soovib teha kindlaks, kas ja millises ulatuses on kostjal tema vastu rahaline nõue, kuna kostja käsitleb hagejat järjepidevalt võlglasena, kuid nõuet tema vastu ei esita. Ringkonnakohtu hinnangul on selline eesmärk tuvastushagi esitamise alusena TsMS §

368 lg 1 järgi lubatav. Õiguslik huvi tuvastushagi esitamise vastu võib seejuures seisneda ka soovis saada selgust, kas hageja peab oma kohustuse võlausaldaja vastu täitma või võib selle täitmisest aegumise tõttu keelduda (vt ka RKTko 31. jaanuar 2014, nr 3-2-1-166-13 p 12). Samuti võib tuvastushagi esitada võla puudumise või selle suuruse tuvastamiseks (vt RKTko 21. juuni 2017, nr 3-2-1-56-17 p 14.1).

31. Eeltoodust lähtuvalt on kohus seisukohal, et hagejal on antud asjas kooskõlas TsMS § 368 lõikega 1 õiguslik huvi hagi esitamiseks ning lähtuvalt hageja nõudest analüüsib kohus esmalt, kas hagejal on õigus keelduda arvel XXXX kajastatud kostja nõude täitmisest aegumise tõttu. Asjas puudub vaidlus, et kostja on arvel nr XXXX toodud summa 14 264,11 eurot osas nõude esitanud seoses asjaoluga, et kostja hinnangul on hageja tarbitud vee eest tasunud perioodil 01.06.2009-30.11.2016 vähem, kui hageja tegelikkuses oleks pidanud. Kohus on seisukohal, et sellise nõude puhul on tegemist majandamiskulude tasumise nõudega enne 2018. aastat kehtinud korteriühistuseaduse (KÜS) § 15¹ alusel. Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-174-11 p-s 11 asunud seisukohale, et majandamiskulud KÜS § 15¹ mõttes kujutavad endast korduvaid/periodilisi kohustusi. Kuivõrd kulude eest tasumise kohustus on periodiline kohustus, tuleb nõuete aegumise osas kohaldada TsÜS § 154, mis reguleerib korduvate kohustuste täitmisele suunatud nõude aegumist. TsÜS § 154 kohaselt on korduvate kohustuste või ülalpidamiskohustuse täitmise nõude aegumistähtaeg, olenemata sellest, milline on nõude õiguslik alus, kolm aastat iga üksiku kohustuse jaoks. Aegumistähtaeg algab selle kalendriaasta lõppemisest, mil kohustusele vastav nõue muutub sissenõutavaks.
32. Karu 39 korteriühistu põhikirjaga (dtl 231-237) on praegusel juhul lepitud kokku ühiste kulude jaotamises selliselt, et korteriühistu liikmed peavad tasuma kommunaalteenuste (sh vesi) eest regulaarselt üks kord kuus (korteriühistu põhikirja p 3.2.7). Seega on kooskõlas Riigikohtu lahendiga nr 3-2-1-174-11 antud juhul tegemist periodilise kohustusega, mille viimane osa muutus sissenõutavaks 2016. aasta lõpus, kuna viimase nõudes nimetatud võlgnevuse oleks hageja kooskõlas korteriühistu põhikirja p-ga 3.2.7 pidanud tasuma 2016. aasta detsembris. Võttes arvesse, et viimane osa arvel nr XXXX nimetatud võlgnevusest muutus sissenõutavaks 2016. aasta detsembris, oli kostjal võimalik nõudega kohtusse pöörduda kuni 2019. aasta lõppemiseni. Antud juhul on kostja vastuhagi esitanud alles 08.10.2020, seega on kostja nõue arvel nr XXXX kajastatud nõude osas aegunud.
33. Kostja on esitanud vastuväite, et kostja nõue ei ole aegunud, kuna kostja nõude aegumistähtaeg peaks olema TsÜS § 149 lg 1 alusel 10 aastat. Kohus leiab, et kõnealune vastuväide on üheselt ümber lükatud eelviidatud Riigikohtu lahendiga nr 3-2-1-174-11, milles Riigikohus on selgitanud, et kuivõrd majandamiskulude eest tasumise kohustus on periodiline kohustus, tuleb nõuete aegumise osas kohaldada TsÜS § 154, mis reguleerib korduvate kohustuste täitmisele suunatud nõude aegumist.
34. Kohus on asunud ka seisukohale, et kostja nõue muutus sissenõutavaks alles pärast arvete esitamist ning arve nr XXXX puhul oli täitmise tähtaeg 31.03.2017. Kohus märgib, et nähtuvalt Karu 39 korteriühistu põhikirjast peavad liikmed tasuma kommunaalteenuste (sh vesi) eest regulaarselt üks kord kuus (korteriühistu põhikirja p 3.2.7). Seega muutus igas kuus tarbitud veega seotud tasu kooskõlas korteriühistu põhikirjaga sissenõutavaks järgmisel kuul ning asjaolu, et kostja esitas perioodiga 01.05.2009 - 30.11.2016 seotud arve alles 13.03.2017, ei tähenda, et sellest tulenevalt oleks edasi lükkunud igakuiste nõude sissenõutavaks muutumise aeg.

35. Kostja leiab, et aegumine on katkenud, kuna hageja on nõuet tunnustanud, sest hageja aktsepteeris korteriühistu 18.04.2017 otsust (dtl 255-259), mille punktis 10 otsustati, et arvestada perioodil 01.05.2009-30.11.2016 üldveekulud 6871 m³ Dorell OÜ (äripinna omanik) veekuludeks. Kohus on seisukohal, et asjaolu, et hageja ei pöördunud kohtusse korteriühistu 18.04.2017 otsuse vaidlustamiseks, ei tähenda, et hageja oleks kostja nõuet tunnustanud. Vastupidiselt, hageja on selgitanud, et hääletas nimetatud otsuse vastu, millest pidi ka kostjale olema arusaadav, et hageja ei tunnistanud nimetatud nõuet.
36. Kostja on esitanud vastuväite, et hageja tuginemine aegumisele on vastuolus hea usu põhimõttega, kuna hageja on käitunud vastuoluliselt, kui ei ole korteriühistu 18.04.2017 otsust kohtus vaidlustanud. Samuti on hageja tegevus tervikuna olnud vastuolus hea usu põhimõttega, kuna hageja on aastaid tasunud vee eest teadlikult vähem, kui ta tegelikkuses oleks pidanud. Kohus on seisukohal, et asjaolu, et hageja ei vaidlustanud korteriühistu 18.04.2017 otsust kohtus, ei võimaldanud kostjal asuda seisukohale, et hageja on kostja nõuet tunnustanud, kuna hageja on alates esimese arve saamisest läbivalt ja järjekindlalt avaldanud, et hageja ei tunnista kostja esitatud nõuet. Samuti ei ole hageja tuginemine aegumisele vastuolus hea usu põhimõttega, kuna kostja on ise avaldanud, et alates 2016. aasta lõpust on kostjale teatavaks saanud, et kostja hinnangul on hageja tasunud perioodil 01.05.2009 - 30.11.2016 vee eest vähem, kui oleks pidanud. Kohtu hinnangul on see üksnes kostja enda riisiko, et kostja ei pöördunud oma nõudega kohtusse koheselt pärast seda, kui hageja ei oli esmakordselt avaldanud, et hageja kostja nõuet ei tunnista. Olukorras, kus kostja viivitas nõude esitamisega kuni 08.10.2020 on hagejal põhjendatud alus kasutada seadusest tulenevat õigust tugineda asjaolule, et arvel nr XXXX kajastatud nõue oli vastuhagi esitamise ajaks aegunud.
37. Järgnevalt analüüsib kohus seoses 13.12.2017 arvega nr xxxx (dtl 31) seotud nõudet. Kostja on avaldanud, et arvel nr xxxx kajastatud summa 335 tasumiseks on kohustatud hageja, kuna kostjal tekkisid nimetatud kulud seoses asjaoludega, et 18.05.2017 ja 01.06.2017 üleandmise-vastuvõtmise aktidega andis hageja KÜ-le üle Karu 39 kolmanda trepikoja keldris asuvad ruumid. 20.09.2017 koosolekul otsustas KÜ juhatus esitada hagejale kirjaliku hoiatuse Karu 39 keldris asuvate ruumide nr 93, 95, 97 ja 98 vabastamiseks seal asuvatest asjadest ja prügist. Ruumide vabatahtlikult vabastamise tähtjaks määrati 02.10.2017. 09.11.2017 teostas xxxx OÜ keldriruumide olme- ja ehitusprahist puhastamise, sh alusmattide lõikamise ja äraveo. 10.11.2017 esitas xxxx OÜ tehtud tööde eest KÜ-le arve nr 20171110. 13.12.2017 lisas KÜ tasu tehtud tööde eest hagejale esitatavale arvele nr xxxx.
38. Kohus leiab eeltoodud asjaoludest tulenevalt, et arvel nr TE00776 kajastatud kuludega seoses ei ole tegemist majandamiskulude nõudega, vaid kostja soovib, et hageja hüvitaks kostjale kahju, mis kostja hinnangul on kostjale tekkinud hageja tegevuse tagajärjel. Kohus leiab, et nimetatud nõude alus saab olla võlaõigusseaduse (VÕS) § 115, mis käsitleb kahju hüvitamist. Riigikohus on lahendi nr 2-18-13649 p-s 13 avaldanud, et VÕS § 115 lg 1 ja § 127 alusel võib nõuda kahju hüvitamist, kui on täidetud eelkõige järgmised eeldused (vt nt Riigikohtu 21. oktoobri 2015. a otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-107-15](#), p 11): puudutatud isik on kohustust rikkunud (VÕS § 115 lg 1); puudutatud isik vastutab kohustuse rikkumise eest (VÕS § 115 lg 1), st rikkumine ei ole vabandata (VÕS § 103 lg 1); avaldajale on tekkinud kahju (VÕS § 127 lg 1, § 128); kahju on hõlmatud rikutud kohustuse kaitse-eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2); rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4).

39. Kohus leiab, et antud asjas ei ilmne asjaolusid või tõendeid, millest tulenevalt oleks kohtul võimalik asuda seisukohale, et VÕS § 115 lg 1 ja § 127 kohaldamise eeldused on täidetud. Nimelt on kostja väitnud, et Karu 39 keldris asuvates ruumides nr xxxx, xxxx, xxxx ja xxxx olid hagejale kuuluvad esemed ja praht. Kostja on oma väidete tõendamiseks esitanud 27.09.2017 hoiatuse (dtl 263) ning fotod keldrist (dtl 265-270). Kohus märgib, et ei 27.09.2017 hoiatus ega fotod keldrist ei tõenda, et Karu 39 keldris asusid hagejale kuuluvad esemed ja prügi. Vastupidiselt on hageja tõendanud, et hagejal oli tellitud OÜ-lt xxxx eraldiseisev prügikonteiner aadressile Karu 39 ning hagejale esitati eraldi prügi teisaldamise arved (dtl 289-291), mis tähendab, et hageja hoolitses ja tasus ise oma prügi teisaldamise eest. Seega ei ilmne asjaolusid, et hageja oleks kohustust rikkunud (VÕS § 115 lg 1), mistõttu puudub kostjal alus nõuda hagejalt arvel nr TE00776 kajastatud summa tasumist.
40. Eeltoodust tulenevalt on kohus seisukohal, et hageja esitatud nõue tuleb rahuldada ning kostja vastuhagi tuleb jätta rahuldamata, kuna arvel nr XXXX nimetatud võlgnevus on aegunud ning arvel nr TE00776 kajastatud kulude osas esitatud nõue on põhjendamatu.
41. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 124 alusel on hagihind 15 546 eurot ja vastuhagihind 15 767,04 eurot.

Menetluskulud

42. TsMS § 173 lg 1 kohaselt märgib asja menetlenu kohus menetluskulude jaotuse menetlusosaliste vahel kohtuotsuses. TsMS § 162 lg 1 kohaselt kannab hagimenetluse kulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Võttes arvesse, et kohus rahuldab esitatud hagi ning jättis vastuhagi rahuldamata, tuleb menetluskulud jätta tervikuna kostja kanda.
43. TsMS § 174 lg 2 kohaselt määrab maakohus menetluskulude rahalise suuruse kindlaks kohtuotsuses või menetlust lõpetavas määruses, kui menetluskulude kindlaksmääramine ei takista kohtuotsuse või menetlust lõpetava määruse tegemist. TsMS § 174 lg-st 4 tulenevalt, kui maakohus kohtuotsuses või asja lõpetavas määruses menetluskulusid kindlaks ei määra, määrab tsiviilasja lahendanud maakohus menetluskulude rahalise suuruse kindlaks pärast kohtuotsuse või menetlust lõpetava määruse jõustumist TsMS § 177 lõikes 2 sätestatud korras. Kohus on seisukohal, et käesolevas asjas menetluskulusid kohtulahendi tegemisel kindlaks ei määrata ning kohus lahendab menetluskulude küsimuse TsMS § 174 lg 2, 4 alusel pärast kohtulahendi jõustumist.

(digitaalselt allkirjastatud)

Kristi Rickberg
kohtunik