



KOHTUMÄÄRUS

Kohus	Harju Maakohus
Kohtunik	Andres Suik
Määruse tegemise aeg ja koht	09.08.2021, Tallinn
Tsiviilasja number	2-20-146179
Tsiviilasi	Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu avaldus R.-R. V. vastu võla nõudes
Menetlusosalised ja nende esindajad	<u>Avaldaja: Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu</u> (registrikood xxxx; asukoht xxxx); <u>Avaldaja lepinguline esindaja: Erik Niinemaa</u> (Aron Õigusteenused OÜ; asukoht Pärnu mnt 148, 11317 Tallinn; e-post: info@aron.ee); <u>Puudutatud isik: R.-R. V.</u> (isikukood xxxx; registreeritud elukoht xxxx; e-post: xxxx).
Asja läbivaatamine	Kirjalikus menetluses

RESOLUTSIOON

1. Rahuldada Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu avaldus R.-R. V. vastu majandamiskulude ja viivise nõudes.
2. Mõista puudutatud isikult R.-R. V. välja Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu kasuks majandamiskulude põhivõlgnevus ajavahemiku 26.11.2016 – 10.05.2021 eest summas 1 488,07 eurot, sissenõutavaks muutunud viivis ajavahemiku 01.12.2016 - 31.03.2021 eest summas 279,25 eurot ja viivis põhinõudelt (1 488,07 eurot) võlaõigusseaduse § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras alates 09.08.2021 kuni põhinõude (1 488,07 eurot) täitmiseni, kuid mitte enam kui 1208,82 euro ulatuses.
3. Menetluskulude jaotus ja kindlaksmääramine:
 - 3.1 Jätta menetluskulud puudutatud isiku R.-R. V. kanda.
 - 3.2 Välja mõista puudutatud isikult R.-R. V. avaldaja Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu kasuks menetluskulud summas 190 eurot.

Edasikaebamise kord

Käesoleva kohtumääruse peale võib esitada määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule Harju Maakohu kaudu 15 päeva jooksul alates määruse kättetoimetamisest.

AVALDAJA SEISUKOHAD JA NÕUE

1. Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu esitas 30.12.2020 Pärnu Maakohtule maksekäsu kiirmenetluse avalduse võlgnikult R.-R. V. 'elt 1589,19 euro saamiseks. Kohus tegi 06.01.2021 võlgnikule maksettepaneku, mida ei õnnestunud mõistliku aja jooksul kätte toimetada. Pärnu Maakohus lõpetas 20.03.2021 määrusega maksekäsu kiirmenetluse ja andis Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu nõue R.-R. V. vastu 1589,19 euro saamiseks Harju Maakohtule menetluse jätkamiseks hagimenetluses.

2. Harju Maakohtu 22.03.2021 määrusega kohustas Harju Maakohus Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistut esitama oma nõude ja põhjendama seda hagiavaldusele ettenähtud vormis 14 päeva jooksul alates 22.03.2021 kohtumääruse kättetoimetamisest, tasuma täiendav riigilõiv ning esitama kohtule võlgniku elukoha andmed.

3. Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu esitas 14.04.2021 Harju Maakohtule avalduse puudutatud isiku R.-R. V. vastu võla nõudes. Kohus jättis 19.04.2021 määrusega avalduse käiguta ning määras avaldajale tähtaja puuduste kõrvaldamiseks, nimelt esitada tõend selle kohta, et puudutatud isik on xxxx asuva korteriomandi omanik. Samuti palus kohus esitada täiendatud viivise arvestus ning parandada avalduse resolutsioon. Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu kõrvaldas Harju Maakohtu 19.04.2021 määruses osundatud puudused 10.05.2021. Kohus võttis avalduse menetlusse 11.05.2021.

4. Esitatud avalduse järgi on puudutatud isik R.-R. V. xxxx asuva korteriomandi omanik ning korteriomandi majandamiseks moodustatud Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu liige. Vastavalt korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 40 lg 1 teevad korteriomaniigid majanduskava alusel majandamiskulu perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Avaldaja on esitanud puudutatud isikule igakuiselt arved elamu ja korteriomandi majandamiskulude eest. Puudutatud isik pole aga ühtegi majandamiskulude arvet tasunud. Vastavalt avaldaja esitatud arvetele on puudutatud isiku majandamiskulude võlgnevus 10.05.2021 seisuga 1 488,07 eurot ja viivise võlgnevus 31.03.2021 seisuga 279,25 eurot.

5. Puudutatud isikule esitatud arvetel määratud igakuised majandamiskulud sisaldavad vastavalt majanduskavale korteriühistu raamatupidamise kulusid, elamu korrashoiu kulusid (haldusteenus, tehnohooldus ja heakorratööd), tarbimisteenuse kulusid (üldelekter, vesi, prügiveedu) ja sihtotstarbelisi tasusid (reservfond).

6. Puudutatud isik on korduvalt rikkunud KrtS § 40 lg 1 sätestatud kohustust elamu majandamiskulude kandmisel. VÕS § 108 lg 1 alusel võib võlausaldaja nõuda kohustuse täitmist, kui võlgnik rikub raha maksmise kohustust. Vastavalt Kalju xxxx korteriomaniike üldkoosoleku protokollile 06.04.2016 punktile 3 võib valitseja OÜ O nõuda majandamiskulude maksmisega viivitamisel korteriomaniikult viivist kuni 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates. Alates 01.01.2018 võib korteriühistu KrtS § 42 lg 1 kohaselt nõuda juhul, kui korteriomaniik viivitab majandamiskulude tasumisega, viivist võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud suuruses. Lähtuvalt eeltoodust on avaldaja arvestanud puudutatud isiku majandamiskulude võlgnevuselt ajavahemiku 01.12.2016 – 31.12.2017 eest viivist 0,07 % päevas ja ajavahemiku 01.01.2018 – 31.03.2021 eest 0,022 % päevas.

PUUDUTATUD ISIKU SEISUKOHT

7. Kohus on avalduse koos selle lisadega ning menetluse võtmise määrusega toimetanud puudutatud isikule 02.07.2021 kätte avalikult väljaandes Ametlikud Teadaanded teate avaldamisega, kuid puudutatud isik ei ole kohtu poolt antud tähtpäevaks ega hiljem avaldusele vastanud.

KOHTUMÄÄRUSE PÕHJENDUSED

8. Kohus leiab, et avaldus on põhjendatud ja kuulub rahuldamisele. Avaldaja esitatud kinnistusraamatu väljavõtte kohaselt on puudutatud isik R.-R. V. xxxx asuva korteriomandi omanik (dtl 128). Seega on puudutatud isik Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu liige korteriomandi- ja korteriühistu seaduse (KrtS) § 1 lg 4 mõistes. KrtS § 12 lg 1 kohaselt teostavad korteriomanikud oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi KrtS-s sätestatud ulatuses korteriühistu kaudu. KrtS § 34 lg 1 kohaselt valitsetakse korteriomandite eset seadusest, korteriühistu põhikirjast, korteriomanike kokkulepetest ja korteriomanike huvidest lähtudes.

9. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 613 lg 1 p 1 kohaselt lahendab kohus hagita menetluses korteriomaniku või korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomanike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomanike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõude, mis korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 33 järgi on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks. TsMS § 477 lg 1 järgi vaatab kohus hagita asja läbi hagemenetluse sätete kohaselt, arvestades hagita menetluse kohta sätestatud erisusi. Kohus võib hagita asja läbi vaadata ja lahendada kohtuistungit pidamata, välja arvatud juhul, kui seadusega on sätestatud kohtuistungi korraldamise kohustus (TsMS § 477 lg 2). Seega vaatab kohus käesoleva asja läbi kirjalikus menetluses, sest seadusest ei tulene kohustust korteriomandi asjas kohtuistungit pidamiseks ja kohus ei pea seda käesolevas asjas menetlusökoonoomia huvidest lähtudes ka põhjendatuks.

10. Vastavalt avalduses esitatule nõuab avaldaja puudutatud isikult ajavahemikus 26.11.2016 – 10.05.2021 tekkinud põhivõlgnevuse tasumist summas 1 488,07 eurot ning viivist summas 279,25 eurot perioodi 01.12.2016 - 31.03.2021 eest. Avaldaja on oma nõude kujunemist piisavalt selgitanud ning avaldaja on esitanud oma nõude tõendamiseks ka vastavad arved ja muud dokumendid (dtl 26-104, 129). Puudutatud isik avaldaja poolt esitatud põhinõude ja viivise arvestusele vastu ei ole vaieldud ning ka kohtul puuduvad selles osas kahtlused.

11. KrtS § 40 lg 1 kohaselt teevad korteriomanikud majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele. Puudutatud isikule esitatud arvetel määratud majandamiskulude aluseks on 2016-2017, 2017-2018, 2018-2019 ja 2019-2020 aasta majandamiskavad (dtl 26-29).

12. Arvestades eeltoodut, ei ole puudutatud isikul alust jätta oma kohustusi avaldaja ees täitmata. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 76 ja § 82 lg 1 kohaselt tuleb kohustus täita vastavalt lepingule või seadusele kindlaks määratud tähtpäeval ning VÕS § 101 lg 1 p 1 annab võlausaldajale võlgniku poolse kohustuse rikkumise korral õiguse nõuda kohustuse täitmist. VÕS § 108 lg 1 sätestab, et kui võlgnik rikub raha maksmise kohustust, võib võlausaldaja nõuda selle täitmist.

13. Enne KrtS jõustumist 01.01.2018 nõutavale viivisenõudele kohaldub korteriühistuseaduse § 7 lg 4 (01.01.2016-31.12.2017 redaktsioon), mille järgi majandamiskulude maksmisega viivitamisel võib korteriühistu juhatus nõuda korteriomaniikult viivist kuni 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates. Samuti kohaldub Kalju xxxx korteriomaniike üldkoosoleku protokollil 06.04.2016 p 3, mille kohaselt võib valitseja OÜ O nõuda majandamiskulude maksmisega viivitamisel korteriomaniikult viivist, kuni 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates (dtl 92).

14. Alates 01.01.2018 KrtS jõustumist kohaldub avaldaja esitatud viivisenõudele KrtS § 42 lg 1, mille kohaselt, kui korteriomaniik viivitab majandamiskulude tasumisega, võib korteriühistu nõuda temalt viivist võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud suuruses. VÕS § 113 lg 1 järgi rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral võib võlausaldaja nõuda võlgnikult viivitusintressi (viivis), arvestades kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Viivise määraks loetakse VÕS §-s 94 sätestatud intressimäär, millele lisandub kaheksa protsenti aastas. TsMS § 367 kohaselt võib viivisenõude koos põhinõudega esitada hagi selliselt, et taotletakse viivise, mis ei ole hagi esitamise ajaks veel sissenõutavaks muutunud, väljamõistmist kohtult mitte kindla summana, vaid täielikult või osaliselt protsendina põhinõudest kuni põhinõude täitmiseni. Rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel tuleb põhivõlast suuremat viivisenõuet põhjendada võlausaldajal, st võlausaldaja peab tõendama suurema kahju olemasolu (vt ka Riigikohtu 26.10.2012. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-87-10, p 12). Avaldaja ei ole vastavat kahju tõendanud.

15. Kohus rahuldab Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu avalduse R.-R. V. vastu majandamiskulude ja viivise nõudes. Kohus mõistab puudutatud isikult R.-R. V. välja Tallinn, Kalju tn xxxx korteriühistu kasuks põhivõlgnevuse ajavahemiku 26.11.2016 – 10.05.2021 eest summas 1 488,07 eurot, sissenõutavaks muutunud viivise ajavahemiku 01.12.2016 - 31.03.2021 eest summas 279,25 eurot ja viivise põhinõudelt 1 488,07 eurot võlaõigusseaduse § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras vastavalt avaldaja taotlusele alates kohtuotsuse tegemist 09.08.2021 kuni põhinõude (1 488,07 eurot) täitmiseni, kuid mitte enam kui 1208,82 euro (1 488,07 eurot põhivõlg – 279,25 eurot sissenõutavaks muutunud viivis) ulatuses.

16. TsMS § 173 lg 1 kohaselt asja menetlenud kohus esitab menetluskulude jaotuse menetlusosaliste vahel kohtuotsuses või menetlust lõpetavas määruses. TsMS § 172 lg 1 kohaselt kannab hagita menetluses menetluskulud isik, kelle huvides lahend tehakse. Kui hagita menetluses osaleb mitu isikut, võib kohus otsustada, et menetluskulud kannab täielikult või osaliselt mõni menetlusosaline, kui see on asjaolusid arvestades õiglane. Arvestades korteriomandi nõuete lahendamise erisusega hagita menetluses ning asjaolu, et kohus rahuldab avalduse ja mõistab puudutatud isikult avaldaja kasuks välja kogu võlgnevuse, leiab kohus, et õiglane on jätta menetluskulud puudutatud isiku kanda.

17. Juhindudes TsMS § 174 lg-test 1 ja 2 ning § 177 lg 1 p-st 1, määrab kohus menetluskulud kindlaks menetluskulude nimekirja ja kohtutoimiku materjalide põhjal. Tsiviilasja materjalidest tulenevalt on avaldaja tasunud maksekäsu kiirmenetluses esitatud avalduselt riigilõivu 50,92 eurot ning hagita menetluses avalduse esitamisel riigilõivu 50 eurot. Lisaks tasutud riigilõivule palub avaldaja puudutatud isikult välja mõista õigusabikulu maksekäsu kiirmenetluses esitatud avalduse eest 40 eurot ning hagita menetluses kantud õigusabikulu summas 500 eurot.

18. Kohus leiab, et TsMS § 138 lg-test 1, 2 ning TsMS § 139 lg-st 2 lähtuvalt on põhjendatud avaldaja menetluskuluna tasutud riigilõiv summas 50 eurot. Kohus selgitab, et vastavalt TsMS § 147 lõikele 5 maksekäsu kiirmenetluse hagimenetluseks ülemineku korral tasutakse hagilt täiendav riigilõiv ulatuses, mis ei ole kaetud maksekäsu kiirmenetluse avalduse esitamiselt tasutud riigilõivuga. Kuivõrd hagita menetluses avalduse esitamiselt tasutakse vastavalt RLS § 59 lõikele 5 riigilõivu 50 eurot, on avaldaja käesoleval juhul tasunud riigilõivu ettenähtust rohkem 50,92 euro ulatuses. TsMS § 150 lg 1 p 1 järgi tasutud riigilõiv tagastatakse enam tasutud osas, kui riigilõivu on tasutud ettenähtust rohkem. TsMS § 150 lg 4 järgi riigilõivu tagastab kohus, kelle menetluses asi viimati oli, üksnes selle menetlusosalise avalduse alusel, kes riigilõivu tasus või kelle eest riigilõiv tasuti. Sama sätte lg 6 järgi riigilõivu tagastamise nõue lõpeb kahe aasta möödumisel selle aasta lõpust, millal riigilõiv tasuti, kuid mitte enne menetluse jõustunud lahendiga lõppemist. Seega on avaldajal õigus taotleda enammakstud ulatuses riigilõivu tagastamist.

19. Avaldaja palub mõista puudutatud isikult välja tasu maksekäsu kiirmenetluses avalduse koostamise eest summas 40 eurot. Vastavalt TsMS § 484² maksekäsu kiirmenetluses määrab kohus maksekäsus või menetluse lõpetamise määruks võla tasumise tõttu käesoleva seadustiku §-s 488¹ ettenähtud juhul lisaks menetluskulude jaotusele kindlaks ka hüvitatava riigilõivu rahalise suuruse ning määrab 20 eurot avaldaja menetluskulude katteks. Muid avaldaja kantud menetluskulusid maksekäsu kiirmenetluses ei hüvitata. TsMS § 484² sätestab maksekäsu kiirmenetluses väljamõistetava kulu osas piirmäära, milleks on 20 eurot. Seega mõistab kohus avaldaja kasuks puudutatud isikult välja 20 eurot maksekäsu kiirmenetluses kantud menetluskulu.

20. Ülejäänud avaldajale osutatud õigusabi osas leiab kohus, et käesolevas vähekeerukas asjas on põhjendatud ja vajalik ajakulu 2 tundi. Samuti leiab kohus, et avaldajale osutatud õigusabi tunnitasu hind on käesolevas menetluses ülemäärane (arvestades ka asjaolu, et tegemist on hagita menetlusega). Riigikohus on selgitanud, et hagita menetluses hüvitatakse menetlusosaliste õigusabikulud vähemalt üldjuhul piiratumalt kui hagimenetluses, hagita menetluses puudub üldjuhul vajadus kasutada menetluses professionaalset õigusabi ja selle kasutamise korral ei saa menetlusosalisel olla üldjuhul õigustatud ootust, et õigusabikulud piiramatult mõnelt teiselt menetlusosaliselt välja mõistetakse (Riigikohtu 31. mai 2011 määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-18-11, p 19). Eelnevat arvestades leiab kohus, et avaldaja lepingulise esindaja mõistlik tunnitasu käesolevas menetluses ei ületa 60 eurot ilma käibemaksuta. Seetõttu on avaldaja lepingulise esindaja kulud põhjendatud ja vajalikud rahaliselt kokku summas 120 eurot (2 x 60). Avaldaja menetluskulud kuuluvad TsMS § 174 lg 10 kohaselt hüvitamisele ilma käibemaksuta. Kokkuvõttes mõistab kohus puudutatud isikult avaldaja kasuks välja menetluskulud summas 190 eurot (riigilõiv 50 eurot + 20 eurot maksekäsu kiirmenetluse kulu + õigusabikulud 120 eurot).

21. Kohus selgitab, et TsMS § 178 lõikest 1 tulenevalt saab menetluskulude jaotust vaidlustada üksnes selle kohtulahendi peale edasi kaevates, millega menetluskulude jaotus kindlaks määrati. Hüvitatavate menetluskulude suurust saab vaidlustada selle kohtulahendi peale edasi kaevates, millega menetluskulude rahaline suurus kindlaks määrati.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Suik, kohtunik