



**VIRU MAAKOHUS  
K O H T U O T S U S  
EESTI VABARIIGI NIMEL**

<b>Kohtuasja number</b>	2-20-15308
<b>Kohtuotsuse avalikult teatavaks tegemise aeg ja koht</b>	6. märts 2023, Narva
<b>Kohtunik</b>	Tamara Šabarova
<b>Kohtuasi</b>	<b>Sillamäe linn, Viru pst 4 korteriühistu hagi M B vastu korteriühistu dokumentide ja vara väljanõudmise nõudes</b>
<b>Tsiviilasja hind</b>	3500 eurot
<b>Menetlusosalised ja nende esindajad</b>	<b>Hageja Sillamäe linn, Viru pst 4 korteriühistu (registrikood 80403309), lepinguline esindaja Janek Pahka (e-post xxx)</b> <b>Kostja M B (isikukood xxx), lepinguline esindaja vandeadvokaat Roman Golovenko (JeweLex Advokaadibüroo OÜ, e-post roman.golovenko@jewelex.ee)</b>
<b>Menetluse liik</b>	Hagimenetlus
<b>Asja läbivaatamise kuupäev ja viis</b>	24.01.2023 kohtuistungil

**RESOLUTSIOON**

- 1. Jätta rahuldamata Sillamäe linn, Viru pst 4 korteriühistu hagi.**
- 2. Jätta menetluskulud osapoolte endi kanda.**
- 3. Lähtudes menetluskulude jaotusest jätta menetluskulude rahaline suurus kindlaks määramata.**

**EDASIKAEBAMISE KORD JA TÄHTAEG**

Kohtuotsuse peale on menetlusosalistel õigus apellatsiooni korras edasi kaevata Tartu Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul, alates otsuse tervikuna apellandile (apellatsioonkaebuse esitajale) kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavastegemisest.

Menetluskulude jaotust saab vaidlustada üksnes selle kohtulahendi peale edasi kaevates, millega menetluskulude jaotus kindlaks määrati.

TsMS § 633 lg 7 kohaselt tuleb apellatsioonkaebuses märkida, kas apellant soovib asja arutamist kohtuistungil. Vastasel juhul loetakse, et ta on nõus asja lahendamiseга kirjalikus menetluses.

Kohus selgitab, et vastavalt TsMS § 187 lg-le 6 peab menetlusabi taotlemise korral menetlusabi taotleja seaduses sätestatud tähtaja järgimiseks tegema 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 sellisel juhul mõistliku tähtaja pärast menetlusabi andmise taotluse lahendamist, kui nimetatud taotlus ei olnud esitatud põhjendamatult või tähtaja pikendamise eesmärgil. See ei välista menetlustähtaja ennistamist.

## ASJAOLUD, HAGEJA NÕUE JA PÕHJENDUSED

1. Sillamäe linn, Viru pst 4 korteriühistu esitas 19.10.2020 Viru Maakohtule avalduse M B (FIE) vastu korteriühistu dokumentide ja vara väljanõudmiseks. Avaldusest nähtub, et M B on endine korteriühistu juhatuse esimees ja on osutanud avaldajale teenuseid FIE M B nimel. Tema valduses on korteriühistu dokumendid ja vara, mida ta keeldub vabatahtlikult üle andmast uuele korteriühistu juhatusele. Avaldus on esitatud lahendamiseks hagita menetluses.

2. Kohus jättis 21.10.2020. a määrusega (tl 20-21) avalduse käiguta, määras puuduste kõrvaldamiseks tähtaja. Avaldajal oli vormistada ja esitada oma nõuet lahendamiseks hagimenetluses (esitada hagiavaldus), täpsustada haginõuet ning tasuda täiendavat riigilõivu 250 eurot.

3. Sillamäe linn, Viru pst 4 korteriühistu (hageja) esitas 29.10.2020 Viru Maakohtule hagi M B (kostja) vastu (tl 24-26). Hageja nõudeks on:

- Nõuda kostjalt välja järgnevat vara: kontoritehnika (arvuti, printer, skänner, telefon), maja territooriumi ja trepimademetekoristuseks vajalik inventar (muruniidumasin, trimmer, labidad, luuad, mopid, kühlid); seaded (elektrooniline võti soojussüsteemi termoregulaatori jao, mis oli üle antud x AS poolt).

- Nõuda kostjalt välja järgnevaid dokumente: raamatupidamise algdokumentatsioon (arved, aktid, tšekid), maksu- ja tolliametile esitatud deklaratsioonid, käibeandmikud; raamatupidamisalased dokumendid, korterimaksete arvestamise koondandmikud, üldkoosolekute protokollid, juhatuse koosolekute protokollid, lepingud teenuste tarnijate ja töötajatega; tehniline dokumentatsioon (projektid, joonised, skeemid, energiaauditi dokumentatsioon, energiapass, ruumide ja territooriumi plaanid), teostatud tööde üleandmis-vastuvõtuaktid.

- Kohustada kostjat andma kogu ülalpool nimetatud vara ja dokumendid üleandmis-vastuvõtu akti alusel.

Hagiavalduse põhjenduste kohaselt on hagi esitamise eesmärgiks nõuda välja endiselt hageja juhatuse esimehelt (edaspidi kostja) korteriühistu tegevuseks vajalikke dokumente ja vara, mille vabatahtlikust üleandmisest uuele korteriühistu juhatusele kostja keeldub.

M B on osutanud hagejale teenuseid FIE M B nimel.

18.08.2020 erakorralise üldkoosoleku käigus valiti uus hageja juhatuse koosseis. Koosoleku käigus ja vahetult pärast seda ei andnud kostja hagejale üle korteriühistu dokumente ega vara, mida läheb vaja selle igapäevase tegevuse korraldamiseks. Mainitud koosoleku järel on kostja suuliselt toonud välja, et dokumentide kostjapoolse üleandmise lepingujärgne tähtaeg on 14 päeva juhatuse liikmena volituste lõppemise päevast arvates. Antud kostja väidet ei ole kuidagi kinnitatud ega tõendatud, kuna hageja käsutuses ei ole lepingut hageja ning kostja vahel.

01.09.2020 saatis hageja seaduslik esindaja kostjale e-kirja palvega teatada aega ja kohta, mil antakse üle korteriühistu tegevuseks vajalikud dokumendid. Mainitud hageja seadusliku esindaja kiri on jäänud vastuseta. 15.09.2020 on hageja seaduslik esindaja saatnud hageja dokumentide ja vara üleandmise nõude ühes digitaalallkirjaga, kuid see on jäänud samuti vastuseta kostja poolt.

22.09.2020 saatis kostja sõnumi e-posti teel, milles on välja toonud, et ei saa anda üle dokumente ajapuuduse tõttu. Ent e-kirjas ei olnud viidet sellele, mis kuupäeval ja kus kohas dokumendid üle antakse.

Hagejal olemasolevate andmete järgi on kostja tellinud projektid saamaks Kredexi toetust renoveerimisprogrammi järgi. Nimelt, olid tasutud tööd x OÜ-le summas 7780,00 eurot, xt OÜ-le summas 1920,00 eurot, x OÜ-le summas 2790,00 eurot, x OÜ-le summas 3600,00 eurot.

Hageja väidab, et projekte ja nende lisaasid käesolevani ajani kätte ei saadud, samuti keeldus üldkoosolek osalemisest selles programmis. Hoolimata sellest on kostja tasunud hagejale teadmatutel põhjustel neid projekte koostanud ettevõtetele nimetatud summad, käesolevaks päevaks on hagejale esitatud veel üks arve summas 6060,00 eurot, mis ei saa olla tasutud seetõttu, et hagejal puuduvad dokumendid ja taave selle arve põhjendatuse kohta.

Lähtudes eeltoodust, palub hageja kohustada kostjat andma üle kõik dokumendid ja vara, mis puudutab hageja tegevust.

4. Enne hagi menetlusse võtmist küsis kohus (tl 44) kostja seisukohta hageja nõude põhjendatuse suhtes.

5. Kostja ei nõustu haviga (tl 48) ja teatab, et tema tegeleb vara ja dokumentide üleandmisega ning et hageja pidi enne hagi kohtule esitamist pöörduma tema poole ja arutama tekkinud olukorda.

6. Hageja teatas vastuses kostja seisukohale (tl 50), et kostja väited on paljasõnalised ja ei vasta tegelikkusele. Hageja on seisukohal, et hagi tuleb võtta menetlusse.

7. Viru Maakohus 16.11.2020. a määrusega (tl 51-52) võttis hagi menetlusse.

## **KOSTJA VASTUVÄITED**

Hagi vastuses (tl 69) ei võta kostja hagi omaks.

Hagi vastuse põhjenduste kohaselt on kostja ja hageja seadusliku esindaja I Ki vahel toimunud alljärgnevad toimingud:

- 01.09 K saatis kostjale e-meili – palun teatage kuupäev ühistu varas ja dokumentide üleandmiseks
- Mõne päeva möödudes andis kostja Kile üle kõik Viru pst 4 maja võtmed.
- 14.09 saatis kostja Kile 31 faili KÜ dokumentidega
- 15.09 saatis K kostjale dokumentide ja varade üleandmise nõude esitada originaalsed dokumendid ja varad kuni 18.09
- 16.09 saatis K raamatupidajale kirja lepingu koopiasaamise kohta
- 20.09 saatis kostja Kile 33 faili dokumente
- 22.09 saatis kostja kirja Kile, mille on hageja juba kohtule esitanud
- 23.09-04.10 oli kostja hõivatud teistes majades koosolekutega
- 05.10-23.10 viibis kostja haiguslehel
- 02.11 kostja helistas Kile, kuid viimane ei võtnud kõnet vastu. Siis saatis kostja Kile sms-i paludes tagasi helistada, kuid tagasi K ei ole helistanud.

08.11 saatis kostja kohtule vastuse ja 01.09.2016 lepingu.

16.11 saatis hageja kohtule arvamuse mitte midagi tunnistamata, arvab, et leping on koostatud tagant järele. Kostja selle väitega ei nõustu ja hageja väide pole millegagi tõendatud. Kostja ei ole koosolekul väitnud, et lepingu kohaselt tuleb dokumendid üle anda kahe nädala jooksul.

18.11 saatis kostja I Kile postiga dokumendid. Dokumentide saatmise akt lisatud.

Tehnikat ühistul pole olnud. Inventar asub ühistu majas ja kostja oli võtmed I Kile üle andnud. Elektroonset võtit pole kostjal olnud, sest kostja juhtis soojussõlme käsitsi ja santehnikute abil.

Nõude 2. punktis kirjeldatud dokumendid on raamatupidaja käes ja sellest on teadlik I K.

Posti teel saadeti protokollid, lepingud, tehniline dokumentatsioon on saadetud elektroonselt, tehtud tööde dokumentatsioon asub raamatupidamises.

Kostja rõhutab, et korteriühistu ei vahetanud raamatupidajat ning enamik dokumente oli raamatupidaja käes, millest oli hageja seaduslik esindaja teadlik veel enne hagi kohtusse esitamist.

Kostjale on jäänud arusaamatuks, miks oli hagejal üldse vaja pöörduda kohtusse, sest kostja oleks dokumendid niikuinii hagejale üle andnud.

Dokumentide üleandmise viivitusega ei tekkinud hagejal ühtegi probleemi. Kostja on seisukohal, et hagi tuleb jätta rahuldamata ja menetluskulud poolte endi kanda.

## **HAGEJA ARVAMUS HAGI VASTUSE KOHTA**

1.Hagi vastuse kohta hageja 04.05.2022 esitatud seisukoha kohaselt (tl 78) on hageja jätkuvalt seisukohal, et kostja ei ole üle andnud kõike dokumente. Kostja väidab oma vastuses, et 18.11 saatis kostja I Kile postiga dokumendid. Hageja ei lükka seda kostja väidet ümber. Hageja juhib kohtu tähelepanu sellele, et hageja nõuab õigustatult originaaldokumente. Kostja ei ole saanud kõike üldkoosolekute protokolle ja need, mis kostja saatis, on allkirjadeta või allkirju on lisatud dokumentide skaneerimise käigus.

Hageja nõuab alljärgnevate originaaldokumentide üleandmist:

03.06.2020 aruandluskoosoleku protokoll

29.05.2019 aruandluskoosoleku (korduv) protokoll

29.11.2019 juhatuse koosoleku protokoll

12.06.2019 juhatuse koosoleku protokoll

18.12.2018 üldkoosoleku protokoll

27.11.2018 juhatuse koosoleku protokoll

29.05.2018 üldkoosoleku (korduv) protokoll

22.08.2017 juhatuse koosoleku protokoll

30.05.2018 on korteriühistu sõlminud töövõtuleping OÜ-ga x. Lepingu esemeks oli kraanade paigaldamine pööningul asuvates küttepüstakutes. Tööde maksumus 2872,26 eurot. 15.06.2018 kanti OÜ x arvele summa 2872,26 eurot. Täpselt samade tööde puhuks on KÜ sõlminud OÜ-ga x töövõtulepingu ka 26.04.2017. Tööde maksumuseks on samuti 2872,26 eurot. 18.05.2017 on ettevõttele tasutud 1940,17.

Tulenevalt sõlmitud lepingutest kohustusid pooled koostama tööde üleandmis-vastuvõtmise akti. Mõlema lepinguga kaasas käivat tööde vastuvõtmise akti ei ole kostja hagejale üle andnud. Nimetatud aktid on aga väga olulised, sest praegusele juhatusele jääb selgusetuks, kas ülalnimetatud töövõtulepingute alusel tegelikult töid teostati.

Lisaks eelpool nimetatud dokumentidele ei ole M B korteriühistu Viru 4, Sillamäe üle andnud korterelamu küttesüsteemi Danfoss ECL Comfort 210 reguleerimise elektroonilist võtit.

Kostja väide, et elektroonset võtit pole kostjal olnud, sest kostja juhtis soojussõlme käsitsi ja santehnikute abil, on väär. Elektroonilist võtit on tarvis selleks, et reguleerida soovitud toatemperatuuri, sooja tarbevee temperatuuri, küttegaafiku ja ajakava seadistusi. Ilma seda võtit regulaatorisse sisestamata ei ole võimalik ülaltoodud seadistusi reguleerida.

Kõigest ülaltoodust lähtuvalt palub hageja kohustada kostjat korteriühistule üle andma kõikide käesolevas seisukohas loetletud dokumentide originaalid ning küttesüsteemi elektroonilise võtme.

2.Kohus teatas pooltele 19.05.2022 kirjas (tl 84), et seoses hageja poolt dokumentide loetelu ja vara, mille üleandmist tema nõuab, täpsustamisega edasi menetleb kohus hageja nõuded, mis on esitatud 04.05.2022 hageja kirjalikus seisukohas.

## **KOHTUISTUNG**

24.01.2023 toimunud kohtuistungil jäid pooled oma nõuete, vastuväidete ja nende põhjenduste juurde.

Hageja on täiendavalt selgitanud, et tema viimatises kohtule esitatud dokumendis esitatud tagastamata jäetud dokumentide loetelu dokumendid on skaneeritud ja allkirjastamata. Korterühistu huvi on saada originaaldokumendid, nad peavad alles olema, kui on mingisuguseid koopiaid esitatud. Vastasel juhul need, mis on üle antud, tegelikkusele ei vasta ja tagantjärele valminud on.

Kostja selgitas, et küll on ta andnud üle korteriühistule kõik, mis tal käes oli, kõik, mille oli ta suuteline andma. Kostja rõhutab, et raamatupidamisdokumentatsioon on alati raamatupidaja käes, ja korteriühistu saab tegelikult kogu dokumentatsiooni kätte saada näiteks raamatupidajalt või enda lepingu partneritelt. Kostja saatis kõik protokollid, originaalid juhatusele edasi, kostja vastuse juurde lisati akt, milles on kirjeldatud dokumentatsioon, mille saatis kostja korteriühistu juhatusele posti teel ja lõpus märgiti protokollid 18 tükki. See on juhatuse liikme I Oi nimele tähtkirjaga saadetud.

Hageja kinnitas kohtule kostja poolt I Oi nimele saadetud dokumentide kättesaamist.

Kostja sõnul hageja lepinguline esindaja kinnitas, et protokollid on hageja käes, kuid nendel allkirjad ikka puuduvad. Seaduse järgi peavad protokollid allkirjastama juhataja ja protokollija. Kui asi on üksnes selles, et puudub allkiri, siis kostja on valmis panema oma allkirja. Tema ei saa nõuda teise allkirja panekut isikult, kes oli protokollijaks. Või vastupidi, kui kostja oli üldkoosoleku protokollijaks, siis tuleks allkirja nõuda teiselt isikult, kes oli üldkoosoleku juhatajaks.

Elektronvõtit temal ei olnud ja ei ole. Kostja andis keldrite võtmed üle hageja seaduslikule esindajale hoopiski septembris 2020. Elektrooniline võti on kaart nagu pangakaart. Selline kaart on alati seadmes küttesõlmes, selle abil korteriühistu küttesüsteemi temperatuuri reguleerimas. Seda ei ole vaja võtta kaasa, võti on alati kohapeal. Kui võti puudub süsteemist, siis süsteemi polegi võimalik reguleerida, Hageja ei väitnud, et ta polevat saanud 2-3 aasta jooksul seda teha. Kaart on alati kohapeal. Hageja ei ole esitanud ühtegi tõendit selle kohta, et kõnealune kaart on kostja käes. Aktid, et keegi oleks andnud kostjale selle kaardi üle, või muud tõendid puuduvad küll.

Kostja on seisukohal, et tema poolt olid täielikult täidetud poolte vahel käsunduslepingust tulenevad kohustused.

Üldjuhul esitas X Tehnik akte koos oma arvega ja, kui need aktid on alles, siis nad peavad olema raamatupidamises. Kui hageja soovib neid akte kätte saada, siis miks ta ei küsinud osasihingult X Tehnik neid akte. Kostjal need aktid puuduvad. Kõik, mis oli tema käes, andis ta üle hagejale.

Hageja selgitas, et pidi pöörduma MEKE Sillamäe poole küttesüsteemi seadistamiseks. Küttesüsteem on seadistatud selliselt, et veetemperatuur oli 55 soojakraadi ja toatemperatuur 20 soojakraadi, tegu oli pideva temperatuuriga. Kui tuli ilmsiks, et temperatuuri on vaja tõsta, kutsuti elektronvõtme puudumise tõttu kohale „MEKE“ esindajaid, kellel on võti olemas, siis tõsteti toatemperatuure ühe kraadi võrra. Küttesüsteemi on võimalik seadistada ainult üksi elektroonvõtmeaga. Hageja on muutnud temperatuuri võtme abiga ühel korral.

## KOHTUOTSUSE PÕHJENDUSED

Vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 5 lg-le 1 menetletakse hagi poolte esitatud asjaolude ja taotluste alusel, lähtudes nõudest. Sama paragrahvi teise lõike kohaselt on pooltel võrdne õigus ja võimalus oma nõuet põhjendada ja vastaspoolle esitatu ümber lükata või sellele vastu vaielda. Pool määrab ise, mis asjaolud ta oma nõude põhjendamiseks esitab ja milliste tõenditega neid asjaolusid tõendab.

TsMS § 436 lg 2 kohaselt rajab kohus otsuse üksnes asjas esitatud ja kogutud tõenditele. TsMS § 436 lg 7 kohaselt ei ole kohus otsust tehes seotud poolte esitatud õiguslike väidetega. TsMS § 230 lg 1 sätestab, et kumbki pool peab hagemenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited, kui seadusest ei tulene teisiti.

TsMS § 231 lg 2 järgi poolte faktilise asjaolu kohta esitatud väide ei vaja tõendamist, kui vastaspool võtab selle omaks ning lg 4 järgi omaksvõttu eeldatakse, kui vastaspool ei vaidlusta faktilise asjaolu kohta esitatud väidet selgesõnaliselt ja vaidlustamise tahe ei ilmne ka poole muudest avaldustest. Kohus hindab seadusest juhitudes kõiki tõendeid igakülgelt, täielikult ja objektiivselt ning otsustab oma siseveendumuse kohaselt, kas menetlusosalise esitatud väide on tõendatud või mitte TsMS § 232 lg 1 kohaselt.

Kohus, tutvunud toimiku kirjalike materjalidega, hinnanud TsMS § 232 lg-st 1 tulenevalt tsiviilasjas esitatud tõendeid igakülgelt, täielikult ja objektiivselt nende kogumis, leiab oma siseveendumuse kohaselt, et hagi ei ole põhjendatud ja ei kuulu seega rahuldamisele.

Kokkuvõtlikult (pärast nõude täpsustamist, tl 78, 84) nõuab hageja kostjalt kui endiselt hageja juhatuse esimehelt välja järgmised korteriühistu tegevuseks vajalikke dokumente ja vara, mille vabatahtlikust üleandmisest uuele korteriühistu juhatusele väidetavalt kostja keeldub: 03.06.2020 aruandluskoosoleku protokoll originaal, 29.05.2019 aruandluskoosoleku (korduv) protokoll originaal, 29.11.2019 juhatuse koosoleku protokoll originaal, 12.06.2019 juhatuse koosoleku protokoll originaal, 18.12.2018 üldkoosoleku protokoll originaal, 27.11.2018 juhatuse koosoleku protokoll originaal, 29.05.2018 üldkoosoleku (korduv) protokoll originaal, 22.08.2017 juhatuse koosoleku protokoll originaal, 26.04.2017 OÜ-ga X Tehnik sõlmitud töövõtulepingust tulenev tööde üleandmise-vastuvõtmise akt, 30.05.2018 OÜ-ga X Tehnik sõlmitud töövõtulepingust tulenev tööde üleandmise-vastuvõtmise akt ja Danfoss ECL Comfort 210 reguleerimise elektrooniline võti.

Poolte vahel puudub vaidlus, et:

- hageja on Sillamäe linn, Viru pst 4 korteriühistu ja kostja on hageja endine juhatuse esimees;
- hageja ja kostja vahel sõlmiti 01.06.2016 juhatuse liikme käsundusleping (tl 48 a);
- 18.08.2020 erakorralisel üldkoosolekul kutsuti vana juhatuse koosseis tagasi ja valiti uus hageja juhatuse koosseis (tl 7, 28-29, tõlge tl 30-31);
- kostja on tagastanud hagejale aktis (tl 71) nimetatud dokumendid.

Hageja avaldab, et mitte kõik korteriühistu tegevusega seotud protokollid ei tagastanud kostja talle, tagastatud protokollid ei ole aga mitte originaalid. Samuti ei ole tagastanud kostja töövõtulepingutega seotud üleandmise-vastuvõtmise akte ja Danfoss ECL Comfort 210 reguleerimise elektroonilist võtit.

Kostja avaldab, et küll tagastas kõik dokumendid, mis on olnud tema käes. Danfoss ECL Comfort 210 reguleerimise elektroonilist võtit ei olnud kostja käes kunagi, kuna see on kaart nagu pangakaart, mis on seadmes sees. Samuti avaldab kostja, et hageja ei ole tõendanud väidetava võti kostjale kätteandmist.

Isiku õigus nõuda temale kuuluvate dokumentide ja vara väljaandmist tuleneb eelkõige asjaõigusseaduse (AÕS) §-st 80. AÕS § 80 lg 1 kohaselt omanikul on nõudeõigus igauhe vastu, kes õigusliku alusega tema asja valdab. Sama paragrahvi lg 2 järgi omaniku nõue on suunatud omandiõiguse tunnustamisele ja asja väljanõudmisele ebaseaduslikust valdusest oma valdusse.

Poolte vahel puudub vaidlus, et kostjalt nõutud dokumendid ja elektrooniline võti kuuluvad hagejale.

Kuna poolte vahel on 01.06.2016 sõlmitud käsundusleping, siis kohtu hinnangul on hageja nõude õiguslikuks aluseks ka võlaõigusseaduse (VÕS) § 626 lg 1 koosmõjus § 108 lg 2 esimese lausega.

VÕS § 626 lg 1 järgi peab käsundisaaja käsundiandjale välja andma selle, mis ta seoses käsundi täitmisega on saanud või loonud, samuti selle, mis ta käsundi täitmiseks sai ja mida ta käsundi täitmiseks ei kasutanud. VÕS § 108 lg 2 esimene lause sätestab, et kui võlgnik rikub kohustust, mis ei seisne raha maksmises, võib võlausaldaja nõuda temalt kohustuse täitmist.

Seega hagi rahuldamise eelduseks on, et poolte vahel on kehtivalt sõlmitud käsundusleping, et leping on lõppenud, et hagejal on õigus nõuda, kostjal on aga kohustus tagastada seda, mida ta on seoses käsundi täitmisega saanud või loonud, samuti seda, mida ta käsundi täitmiseks sai ja mida ta käsundi täitmiseks ei kasutanud ning et kostja ei ole täitnud lepingust tulenevat kohustust ehk et hageja poolt nõutav on tänini kostjal alles.

Poolte vahel on 01.06.2016 sõlmitud juhatuse liikme käsundusleping (tl 48a).

Hageja on seisukohal, et käsundusleping oli koostatud tagantjärele, kuid ei põhistanud ega tõendanud millest see järeldub. Kohtule esitatud leping on allkirjastatud mõlema lepingupoole poolt ja kohtul ei ole alust kahelda, et leping on sõlmitud kehtivalt.

Poolte käsunduslepingu alapunkti 1.2 kohaselt algavad esimehe volitused 01.09.2016 ja üldkoosoleku otsusega lõpevad. Lepingu alapunktide 6.1 ja 6.2 nähtuvalt lõpeb leping volituste lõpetamisega. Esimehe ennetähtaegsel tagasikutsumisel liikmete hulgast lõpeb käesolev leping üldkoosoleku tagasikutsumise otsuse vastuvõtmise päeval.

18.08.2020 erakorralise üldkoosoleku protokoll (tl 7, 28-29, tõlge tl 30-31) kohase päevakorra esimese punkti „Korteriühistu kehtiva juhatuse tagasikutsumine“ kohta võeti vastu otsuse kutsuda korteriühistu juhatuse koosseisust tagasi muuhulgas kostja M B. Seega on poolte käsundusleping lõppenud 18.08.2020.

Poolte käsunduslepingu alapunkti 6.3 järgi on käesoleva lepingu lõppemisel esimees kohustatud mõistliku aja jooksul, kuid mitte rohkem kui 6 kuu jooksul, andma üle KÜ-le kõik oma ülesannete täitmisel saadu (KÜ dokumentatsioon, rahavahendid jne).

Seega on täidetud kolm esimest eeldust hagi rahuldamiseks, mille üle puudub vaidlus: poolte vahel oli kehtivalt sõlmitud käsundusleping, leping on lõppenud, kostjal on lepingust tulenev kohustus tagastada seda, mida ta seoses käsundi täitmisega või täitmiseks on saanud.

Järgnevalt peab kohus tuvastama, kas kostja on täitnud lepingust tulenevat kohustust tagastada käsundi täitmisega või täitmiseks saadu.

VÕS § 108 lg 3 kohaselt võib võlausaldaja nõuda käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kohustuse täitmist üksnes mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sai kohustuse rikkumisest teada või pidi sellest teada saama.

Hageja poolt kostjale 01.09.2020 saadetud e-kirjast (tl 10, 32, tõlge tl 8) nähtuvalt palus hageja seaduslik esindaja teatada aega ja kohta, mil antakse üle korteriühistu tegevuseks vajalikud dokumendid. 15.09.2020 on hageja seaduslik esindaja saatnud hageja dokumentide ja vara üleandmise nõude ühes digitaalallkirjaga (tl 11, tõlge tl 13), milles on määranud nõude täitmiseks tähtajaks hiljemalt 18.09.2020. Hageja väitel, millele kostja vastuväiteid ei esitanud, on kõne all olevad hageja kirjad jäid vastamata ja nõue täitmata.

Kostja volitused lõppesid 18.08.2020 ja hageja asus nõudma kostjalt korteriühistu tegevuseks vajalikud dokumendid juba 01.09.2020. Kohtu hinnangul on hageja nõudnud kostjalt kohustuse täitmist mõistliku aja jooksul.

Hageja e-postile 22.09.2020 tulnud kirjas (tl 14, 36, tõlge tl 15, 37) palus kostja vabandust hageja ees, et ei ole andnud dokumente üle ja tõi välja, et pole võimalik edastada dokumente ajapuuduse tõttu, küll aga ta teeb endast kõike paremat andmaks üle dokumendid võimalikult kiiresti.

Hagi vastusele lisatud elamu majandamise ja juhtimise vastuvõtmise-üleandmise aktist (tl 71) nähtuvalt edastas kostja M B aktis nimetatud ja Viru pst 4, Sillamäel asuva elumaja seotud dokumendid juhatuse liikme I O 'e elukoha aadressile posti teel. Aktis on märgitud kokku 22 dokumenti ja protokollid 18 tk.

Kostja selgituste kohaselt on edastatud akt hageja juhatuse liikme I X'e aadressile tähtitud kirjaga.

Akt on allkirjastamata, ehkki hageja tunnistas, et I. X sai akti ja dokumendid kätte, kuid protokollid ei olnud mitte originaalid. Samuti ei ole saanud hageja tänini Danfoss ECL Comfort 210 reguleerimise elektroonilist võtit kätte.

Kostja selgitas, et küll on ta andnud üle korteriühistule kõik, mis tal käes oli, kõik, mille oli ta suuteline andma. Kostja rõhutab, et raamatupidamisdokumentatsioon on alati raamatupidaja käes ja korteriühistul on võimalik tegelikult kogu dokumentatsiooni kätte saada näiteks raamatupidajalt või enda lepingu partneritelt. Kostja saatis kõik protokollid, originaalid juhatusele edasi.

TsMS § 230 lg 1 järgi peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited, kui seadusest ei tulene teisiti.

TsMS § 231 lg 2 sätestab, et poolte faktilise asjaolu kohta esitatud väide ei vaja tõendamist, kui vastaspool võtab selle omaks ning lg 4 järgi omaksvõttu eeldatakse, kui vastaspool ei vaidlusta faktilise asjaolu kohta esitatud väidet selgesõnaliselt ja vaidlustamise tahe ei ilmne ka poole muudest avaldustest.

Kohtu hinnangul on kostja tõendanud tal olevate dokumentide edastamist hagejale eelviidatud aktiga. Samuti olid kostja väitel, millele hageja vastuväiteid ei ole esitanud, mõned dokumendid edastatud hageja e-postile.

See, et kostjal ei olnud ja ei ole Danfoss ECL Comfort 210 reguleerimise elektroonilist võtit ega muid dokumente, s.h dokumentide originaale, on kostja jao negatiivne asjaolu, mida ei ole võimalik tõendada. Hageja ei esitanud tõendeid, et Danfoss ECL Comfort 210 reguleerimise elektrooniline võti oleks olnud või olemas kostjal ning et kostja käes oleksid käesoleva ajani hagejale kuuluvad mingisugused dokumendid. Kohus ei leia mõistlikku põhjust, miks on kostjal endal hoida käesoleva ajani hageja dokumente ja Danfoss ECL Comfort 210 reguleerimise elektroonilist võtit.



Eeltoodu alusel kohus kokkuvõttes leiab, et täidetud pole hagi rahuldamise viimane eeldus, s.o jäi tõendamata, et kostja ei täitnud lepingust tulenevat kohustust ehk et hageja poolt nõutav on tänini kostjal alles.

Kohus leiab, et hagi ei ole põhjendatud ja jätab hagi rahuldamata.

## **MENETLUSKULUD**

TsMS § 173 lg 1 kohaselt esitab asja menetlenud kohus menetluskulude jaotuse menetlusosaliste vahel kohtuotsuses või menetlust lõpetavas määruses.

TsMS § 162 lg 1 kohaselt kannab hagimenetluse kulud pool, kelle kahjuks otsus tehti.

Kohus jättis hagi rahuldamata, seeläbi on otsus tehtud hageja kahjuks. TsMS § 162 alusel peaks kohus jätma osapoolte menetluskulud hageja kanda. Samas on kohtul alati õigus kohaldada ka TsMS § 162 lg 4 (vt nt Riigikohtu 4. detsembri 2013. a otsus asjas nr 3-2-1-136-13, p 18 ja Riigikohtu 4. aprilli 2011. a määrus asjas nr 3-2-1-4-11, p 10). TsMS § 162 lg 4 lubab erandina jätta menetluskulud täielikult või osaliselt poolte endi kanda, kui vastaspoole kulude väljamõistmine poolelt, kelle kahjuks otsus tehti, oleks tema suhtes äärmiselt ebaõiglane või ebamõistlik.

Kohus leiab, et menetluskulude jätmine hageja kanda oleks kõne all olevas asjas äärmiselt ebaõiglane hageja suhtes.

Kostja kutsuti hageja juhatusest tagasi 18.08.2020 ja hageja korduvalt pöördus kostja poole palvega tagastada korteriühistu dokumente. Kohtule ei esitatud tõendeid selle kohta, et kostja oleks tagastanud dokumendid enne hagi esitamist, hagi oli esitatud 19.10.2020. Hagi vastusest tulenevalt on kostja edastanud dokumendid alles 18. novembril 2020. Hagi vastuses märgiti, et dokumendid on edastatud posti teel I Kile aktiga, kuid poolte vahel puudub vaidlus, et dokumendid koos aktiga on edastatud tegelikult hageja juhatuse liikmele I. Xele.

Kohus arvestab, et kostjalt nõutud dokumendid puudutavad korteriühistu tegevust ja nende tagastamisega viivitamine ikka võib häirida korteriühistu tegevust. Samuti leiab kohus, et dokumentide üleandmine ei võta liiga palju aega ning kostjal oli piisavalt aega (kaks kuud), et tagastada hagejale dokumente ja vältida hageja kohtusse pöördumist.

Eeltoodu alusel jätab kohus osapoolte menetluskulud nende endi kanda.

Lähtudes menetluskulude jaotusest, kohus menetluskulude rahalist suurust kindlaks ei määra.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tamara Šabarova  
kohtunik